

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DE DROIT COMMUN
PLU FONTAINEBLEAU AVON**



Modification n°10

Note explicative

Plan de zonage modifié

Règlement modifié

OAP modifié

Arrêté

Avis d'enquête

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON

Procédure de modification de droit commun

Modification n°10 /2019 en application des articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE Venant compléter le RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du
approuvant la modification n°10 du PLU de FONTAINEBLEAU/AVON

Vu pour être annexé à la délibération du conseil d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du approuvant la modification n°10 du PLU de FONTAINEBLEAU/AVON

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de FONTAINEBLEAU-AVON uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Le présent dossier sera soumis à enquête publique du 2019 au 2019 inclus après publicité telle que précisée en conseil communautaire lors de sa séance du 20 décembre 2018 ; le Président en présentera le bilan devant le conseil avant adoption du projet.

Objet de la modification

Par délibération en date du 20 décembre 2018 le conseil communautaire a autorisé le lancement d'une procédure de modification de droit commun du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau afin de :

- « - clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement
- réajuster certains emplacements et tracés graphiques
- adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés
- prendre les dispositions pour garantir la mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires sur les secteurs du Bréau et de la caserne Damesme
- corriger des erreurs matérielles »

Sommaire

I - Préambule	5
I.1. Exposé des motifs	5
I-2. Historique du PLU	5
I-3. Coordonnées de la Maîtrise d’Ouvrage	6
1-4. Rappel législatif et contexte réglementaire – Justification de la procédure	6
II - Objectifs de la modification – Les secteurs concernés par la modifications.....	13
III - Présentation de la modification par secteur	14
III-1. Renouvellement urbain, rue Clément Matry : élargissement de la zone UDC.....	14
Le site concerné	14
Les objectifs de la modification	14
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	18
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage.....	20
La proposition de modification apportée au règlement.....	23
III-2. Renouvellement urbain, Clinique de la Forêt Rue Lagorsse : Intégration d’une zone UDC / UDcv	31
Le site	31
Les objectifs de la modification	31
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	35
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage.....	37
La proposition de modification apportée au règlement.....	40
III-3. Renouvellement urbain Avenue Maréchal de Villars - Le Parc des Subsistances	48
Le site	48
Les objectifs de la modification	49
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	53
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage.....	55
La proposition de modification apportée au règlement.....	61
III-4. Renforcement urbain – Avenue de Constance.....	66
Le site	66
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	70
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage.....	72
La proposition de modification apportée au règlement.....	75

III-5. Adaptation réglementaire de la zone UA.....	82
Le site concerné : centre-ville de FONTAINEBLEAU	82
Les objectifs de la modification	82
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	83
Synthèse des modifications apportées au plan de zonage	84
La proposition de modification apportée au règlement.....	85
IV – Évaluation des incidences.....	87
V – Modification des annexes : rectification des emplacements réservés	88

I - Préambule

I.1. Exposé des motifs

Depuis l'approbation du PLU Fontainebleau-Avon en novembre 2010, la collectivité est intervenue sur différents sites pour renforcer et améliorer la trame urbaine. Des projets structurants ont abouti, tel celui du nouveau centre hospitalier, des études d'aménagement ont mis en exergue l'intérêt ainsi que les modalités d'opérations de revalorisation des gisements fonciers inclus dans le centre urbanisé de la commune.

La mutation des terrains propriété de l'Etat, le renforcement des ambitions de renouvellement urbain d'une part, de renforcement des activités d'autre part ainsi que l'évolution des modes de fonctionnement que connaît l'ensemble du territoire depuis la date d'approbation du PLU rendent nécessaires la mise en adéquation du document d'urbanisme.

I-2. Historique du PLU

La ville de Fontainebleau a approuvé le PLU de Fontainebleau-Avon le 24 novembre 2010, le PADD ayant été débattu en Conseil Municipal de Fontainebleau le 8 février 2007, en Conseil Municipal d'Avon le 6 février 2007, en Conseil Communautaire de la C.C.F.A. le 9 mai 2007.

Le PLU a fait l'objet depuis lors de plusieurs évolutions :

Approbation du PLU Fontainebleau-Avon	24 novembre 2010
Modification simplifiée	10 février 2011
Révision simplifiée et modifications	17 janvier 2013
Modification	11 décembre 2014
Modification simplifiée	17 septembre 2015
Modification	1 ^{er} décembre 2015
Modifications	15 septembre 2016
Modification simplifiée	14 décembre 2017
Modification	04 avril 2019
Modification	A intervenir

Par délibération en date du 20 décembre 2018 la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui dispose de la compétence en Urbanisme a souhaité faire procéder à une nouvelle modification de l'actuel PLU Fontainebleau-Avon en vue d'ajuster le règlement et les limites de zonage de certains secteurs en précisant ses objectifs compatibles avec les axes stratégiques contenus dans le PADD.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale préalablement à son approbation. Cette évaluation a été complétée lors de la révision de 2013.

L'objet de la modification ne suppose pas de mise à jour de l'évaluation environnementale, attendu que l'ensemble des sites concernés est inclus dans le tissu urbanisé de la commune, les modifications apportées resteront sans incidence sur l'environnement.

Cependant et compte tenu de l'importance des protections environnementales présentes au droit du périmètre de l'agglomération (ZICO-ZNIEFF de type 1, Natura 2000 – directives oiseaux et habitats –, réserve de biosphère), un dossier d'examen au cas par cas est transmis à la MRAE.

(Au terme des dispositions des articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme, les procédures de modification étaient soumises à évaluation environnementale uniquement lorsqu'elles permettaient la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou lorsqu'elles portaient sur la réalisation d'une unité touristique nouvelle dans les zones de montagne. Le Conseil d'Etat ayant annulé ces articles, suite à une décision du 19 juillet 2017, les MRAE invitent les communes à saisir systématiquement la dite autorité lors des procédures de modification.)

I-3. Coordonnées de la Maîtrise d'Ouvrage

La présente procédure de modification de droit commun du PLU FONTAINEBLEAU-AVON est conduite par le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

44 Rue du Château, 77300 Fontainebleau

Contact Technique : Emilien MOUTAULT

Chargé de mission planification et urbanisme réglementaire

1-4. Rappel législatif et contexte réglementaire – Justification de la procédure

En application des dispositions de l'article **L153-31** du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC),
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure dont il est question ne relève pas de la révision car aucun des points listés dans l'article **L153-31** du Code de l'Urbanisme n'est concerné.

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est applicable lorsque la commune envisage de modifier :

- Le règlement,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le programme d'orientations et d'actions (POA),

La procédure envisagée est donc celle de la modification de droit commun du PLU, soumise à enquête publique.

Rappel des textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article 153-40 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

Article R153-20 du Code de l'Urbanisme

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L.153-53. »

Article R153-21 du Code de l'Urbanisme

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Contenu du dossier d'enquête publique :

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Une notice de présentation qui explique les modalités de la procédure de modification, précise et justifie les modifications et compléments apportés.
- Les documents écrits du PLU modifié : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlement ; liste des emplacements réservés modifiée.
- Les documents graphiques modifiés.
- Les pièces administratives (arrêté du maire, délibération, arrêté d'enquête publique notamment...).
- L'avis de l'Autorité Environnementale en cas d'évaluation environnementale ou sa dispense
- Les éventuels avis des PPA

Approbation de la modification (article L.153-43 du CU) :

Après la clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, des observations des habitants et avis des personnes publiques associées, le projet est, le cas échéant, modifié et présenté au conseil municipal.

La délibération d'approbation de la modification du PLU marque l'achèvement de la procédure. Elle doit faire l'objet d'un affichage en Mairie. Le dossier est tenu à la disposition du public. La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexé, est transmise au Préfet pour contrôle de la légalité

Dispositions réglementaires du code de l'environnement régissant l'enquête publique (entre autres) :

Article R.123-8 du Code de l'Environnement:

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou au III de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier. L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5.

Justification du choix de la procédure de modification pour le présent projet d'évolution du PLU

Ce projet d'évolution du PLU n'entraîne pas de modification du PADD, qui prévoit :

De renforcer la ville comme lieu de vie

- Maintenir la population résidentielle et faciliter le renouvellement des habitants
- Garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements

De renforcer la polarité de la ville à partir des services et équipements

- Maintenir et développer les fonctions d'agglomération que constituent Fontainebleau et Avon
- Renforcer la place réservée aux équipements, aux services et au secteur tertiaire

De renforcer la fonction économique

- Maintenir et développer les activités commerciales

- Tirer partie de la qualité du site pour favoriser l'apport d'activités ou d'institutions en adéquation avec le site (haute technologie, recherche, services)
- Organiser et diversifier les pôles de centralité

De maintenir le cadre de vie exceptionnel

- Protéger le patrimoine paysager et architectural
- Préserver le cadre de vie au quotidien
- Rendre la ville agréable

D'accroître l'attractivité touristique

- Tirer parti de la notoriété du château et de son parc
- Tirer parti de l'attractivité de la forêt
- Valoriser le patrimoine urbain et paysager
- Augmenter la fréquentation touristique et la durée de séjour et apporter les services adaptés à l'échelle du monument et à l'ampleur du site historique

D'améliorer le réseau viaire et les déplacements

- Maîtriser les déplacements par la prise en compte des orientations du P.D.U. d'Île-de-France, traduites au niveau du bassin de vie de l'agglomération par le Plan Local de Déplacement
- Préserver l'aspect du réseau de voirie constitué de la ville et des villages
- Préserver les lisières forestières
- Développer les circulations douces

De tirer parti de la reconversion des terrains militaires pour un développement urbain harmonieux

- Faciliter les modalités de reconversion des terrains militaires
- Maîtriser les espaces en mutation

De préserver et mettre en valeur un espace urbain en clairière,

- Veiller à la qualité paysagère des lisières
- Favoriser l'accès à la forêt pour les habitants de Fontainebleau et Avon à pied
- Supprimer les stationnements hors des espaces aménagés et prévus à cet effet
- Développer les liaisons douces au sein du massif forestier y compris, lorsque c'est possible, au détriment des circulations automobiles
- Participer aux réflexions sur la politique d'accueil du public, notamment dans le cadre du projet Interrégional

Le projet de modification renforce les axes stratégiques retenus.

Le contenu du projet de modification n'a pas d'incidence directe sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs qui s'imposent au PLU.

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux ci-après.

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le dépérissement,
- La préservation et la valorisation du cadre de vie,
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère, la rue Clément Matry comme l'avenue Maréchal Joffre étant intégrées dans le tissu urbain quoiqu'en limite d'espaces protégés, participent comme le reste de la ville à cette réserve.

Le PLH n'est plus exécutoire depuis le 31 décembre 2018 suite au découpage des nouvelles intercommunalités.

Déroulement de la procédure retenue

Lancement de la procédure

Délibération du Conseil municipal : sollicitation de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme pour lancer une procédure de modification de droit commun du PLU.

Le Président de l'EPCI a engagé la procédure de modification par délibération et défini les objectifs poursuivis.

Transmission au Préfet et mesures de publicité.

Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI, mention dans un journal, publication au recueil des actes administratifs.

Réalisation du dossier de présentation

→Elaboration du projet de modification contenant une notice de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiés (article L153-40 du code de l'urbanisme).

- Notification du projet de modification au Préfet et autres personnes publiques associées (article L132-7, L132-9/10 du Code de l'Urbanisme).

Enquête publique

→Composition du dossier, comprenant pièces et avis des Personnes Publiques Associées préalablement consultées.

→Désignation du commissaire enquêteur (article R123-5 du code de l'environnement) ; saisine du tribunal administratif pour désignation du Commissaire enquêteur ; désignation du commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif dans le délai de 15 jours et nomination d'un ou plusieurs suppléants.

→Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête (15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête) et après concertation avec le commissaire enquêteur (article R123-9 du Code de l'Environnement)).

→Publicité de l'enquête : publication d'un avis de mise à enquête publique en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné (article R123-11/R123-12 du code de l'environnement).

→Déroulement de l'enquête : durée de 30 jours et maximum de 2 mois ; consignation des observations et propositions du public sur le registre d'enquête ; clôture de l'enquête par le Commissaire enquêteur.

_ Rapport d'enquête : dans le délai de 30 jours (articles 123 -18 à 123-21 du Code de l'Environnement).

Approbation du PLU modifié

→Modifications éventuelles du projet de PLU après enquête, tenant compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (article L153-43 du code de l'urbanisme).

→Délibération du Conseil municipal validant le dossier d'approbation de modification du PLU.

→Délibération de l'EPCI approuvant le PLU modifié ; le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

→Opposabilité du PLU et publicité : transmission du PLU avec la délibération d'approbation au Préfet ; publication par affichage de la délibération pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et mairie de la commune membre concernée, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs

→ Le PLU devient exécutoire dès la publication et transmission au Préfet.

NB : Il convient de préciser que lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. (Article L153-42). Pour une complète concertation, l'enquête publique se déroulera également au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en plus de la mairie-de Fontainebleau.

III - Présentation de la modification par secteur

III-1. Renouvellement urbain, rue Clément Matry : élargissement de la zone UDC

Le site concerné

À 70 km du Sud de Paris, la CAPF allie qualité patrimoniale, qualité environnementale et celle naturelle qui participent à son attractivité touristique. Au sein de l'agglomération la ville de Fontainebleau se distingue par la multiplicité des bâtis patrimoniaux, parmi lesquels figure l'ancien hôpital. Situé à proximité des lisières de la forêt, le corps principal du bâti en son état actuel fut édifié à la toute fin du XVII^{ème} siècle, façades et toiture sont en conséquence de leur intérêt architectural inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

À moins d'un kilomètre du centre-ville, et mitoyen du centre hospitalier rénové et renforcé, cet édifice participera au confortement de la dynamique urbaine en autorisant la mixité des fonctions.

Sa requalification va supposer une mise en cohérence avec les périmètres voisins afin de s'assurer d'une bonne intégration.



FONTAINEBLEAU



HOPITAL



Rue C. MATRY



Site projet



Les objectifs de la modification

La délibération de la CAPF en date du 20 décembre 2018 lançant la procédure de modification, précise les différents objectifs de cette procédure. L'élargissement de périmètre du secteur UDC le long de la rue Clément Matry et jusqu'à proximité de l'avenue Maréchal Joffre participera à la « mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires ».

L'objet de la modification porte sur le zonage du PLU aux fins d'autoriser la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain rue Clément Matry.

L'extension du périmètre de la zone UDC préexistante et l'apport par un indice de certaines précisions réglementaires permettront la requalification de bâtiments existants et leur intégration dans le quartier.

La modification porte sur les parcelles cadastrées : cf plans annexés

- AH 111
- AH 109
- AH 110(p)

Les parcelles, d'une surface globale d'environ 12 000 m² sont actuellement affectées à un usage d'équipement public tel que réglementé par la zone UFb du PLU applicable.

Or, certains des bâtiments qui occupent ces parcelles sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1977 et leur requalification est complexifiée par la restriction d'usage contenue dans le classement en zone UFb.

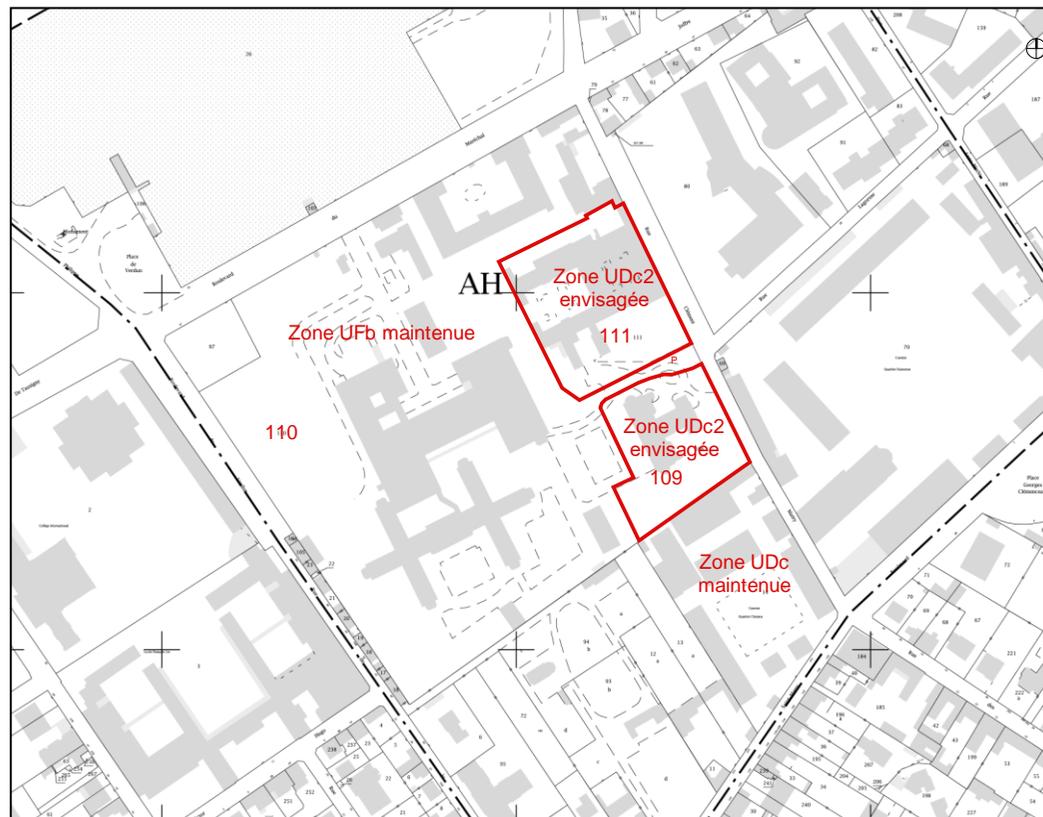
En effet, la construction du nouveau centre hospitalier Sud Seine-et-Marne a permis le transfert des activités des services hospitaliers sur des parcelles adjacentes à celles occupées par les bâtis d'origine dont la configuration ne permettait pas d'assurer le niveau d'équipements requis. Les bâtiments libérés nécessitent une rénovation importante qui doit participer à la requalification du quartier.

La mixité des usages et la possibilité laissée d'introduire une fonction résidentielle sur ce quartier et notamment au droit des immeubles inscrits participeront aux axes stratégiques précisés dans le PADD et plus particulièrement ceux consistant à :

- « Maintenir la population résidentielle et faciliter le renouvellement des habitants,
- Protéger le patrimoine paysager et architectural. »

La zone **UDc** voisine régleme : « un secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine. »

Considérant les restructurations en cours sur le secteur de l'hôpital et en tenant compte de l'intérêt patrimonial du site à réhabiliter, il est proposé d'affecter aux parcelles concernées par la présente modification un zonage UDC indicé 2, qui alliera aux attentes de la zone UDC une effective mise en compatibilité avec les réalisations en cours et notamment avec la mise en œuvre du secteur de plan masse Caserne Quartier Chataux ainsi qu'avec l'achèvement du centre hospitalier.



➔ Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

L'élargissement de périmètre du secteur UDC le long de la rue Clément Matry et jusqu'à proximité de l'avenue Maréchal Joffre tel que figurant sur le plan joint, participe à la « mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires ». La précision sur le zonage qui sera indicé UDc2 tiendra compte des particularités d'implantation des Monuments Historiques ainsi que des exigences corrélées à leur protection.

En effet, la requalification des locaux de l'ancien hôpital, inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques est essentielle à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine de la ville de Fontainebleau.

Le PADD du PLU, dans ses axes stratégiques, insiste sur l'attention qui doit être portée à la mise en valeur patrimoniale. Or, les locaux en leur état sont difficilement compatibles avec une seule activité d'équipements publics, leur réhabilitation aura en conséquence une vocation pour partie résidentielle.

Ce changement d'affectation sera d'autant plus profitable qu'il garantira la mixité fonctionnelle et participera au renouvellement urbain attendu par le PADD.

La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs qui s'imposent au PLU.

Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'aura pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés en pages 106 et suivantes du rapport de présentation précisé en 2014) :

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie ;
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

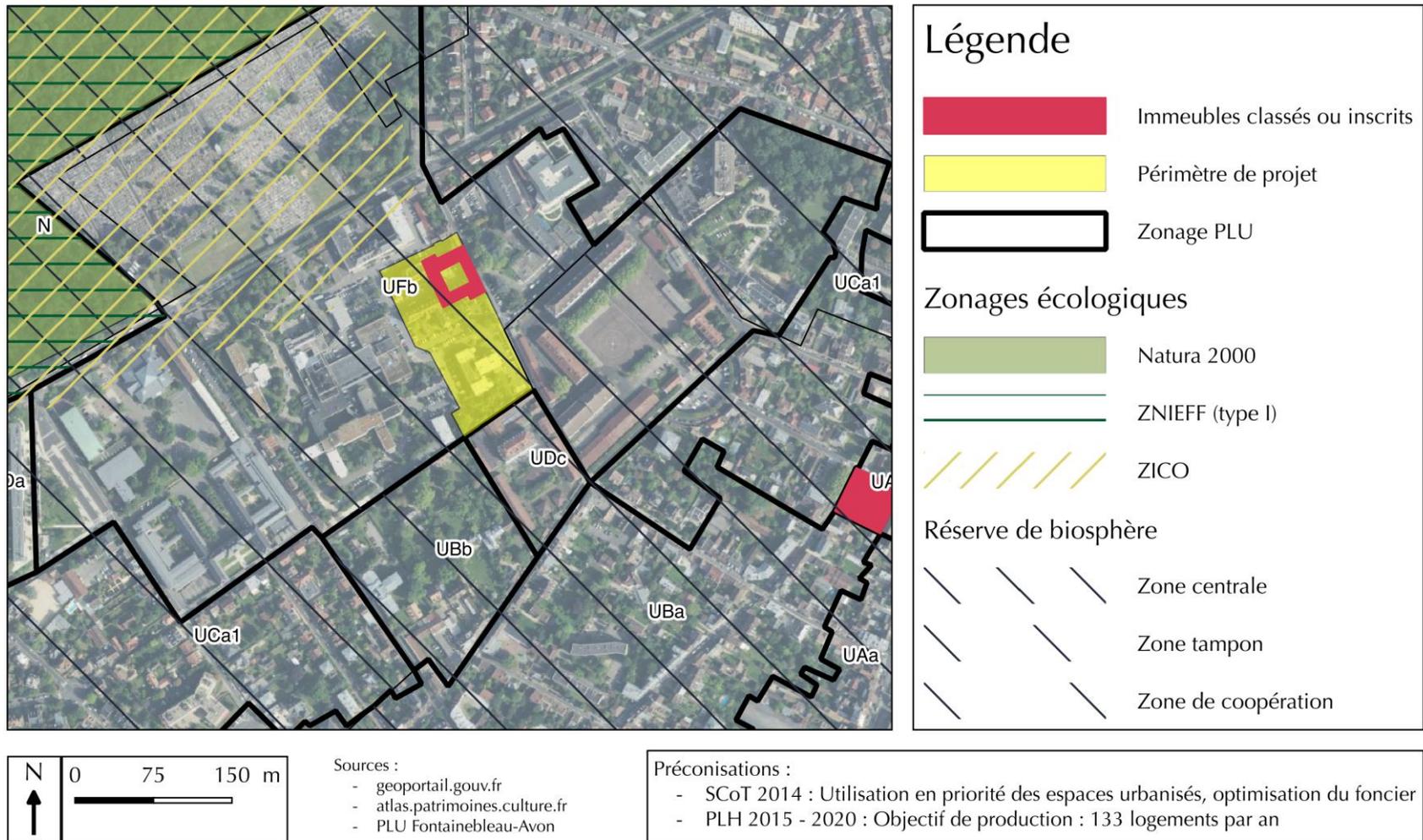
Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

Un site Natura 2000 et une ZNIEFF de type 1 (correspondant à la forêt de Fontainebleau) bordent le secteur d'étude au Nord. Le site est certes proche mais non directement concerné sinon dans les améliorations qu'il conviendra d'apporter à l'état actuel.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère.

Le site concerné est ceint par le parc du château et les forêts, cependant il est classé en zone urbaine depuis de longues années et surtout, son état d'occupation d'origine ne participe pas à la trame écologique.

Carte de synthèse - Secteur "Hôpital "



Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées.

La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs à l'extension du périmètre de la zone UD entre sa limite actuelle, au droit du plan de secteur « Chataux » et les abords de l'avenue Maréchal Joffre tel que figurant sur le plan annexé.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont :

- **1/ DIAGNOSTIC : Compléments apportés au rapport de présentation**

Ce chapitre est complété par une mise à jour du diagnostic patrimonial d'une part, par un rappel de l'évolution globale du quartier d'autre part et notamment par les besoins générés par l'implantation du centre hospitalier Sud Seine et Marne.

Pièce dossier	Pagination	Contenu
Rapport de présentation	Page 16 § Evolution historique et urbaine	Ajout du diagnostic patrimonial de l'hôpital
	Pages 211 / 212 Identification des sites grands projets et incidences sur l'environnement	Ajout en page 212 : site de l'hôpital : Les travaux du nouveau centre hospitalier sont réalisés. Les anciens bâtiments restant à rénover conservent une incidence environnementale identique.
	Page 223 Projet hôpital	Le nouvel hôpital est en service. La requalification des anciens bâtiments permettra leur conservation et le renforcement d'une mixité fonctionnelle (équipements / services / logements).

- **2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS : explicitant la modification du zonage**

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la ville de Fontainebleau a destiné un large périmètre à l'accueil d'équipements publics en vue de la réorganisation de son pôle hospitalier.

Depuis lors, la restructuration du pôle hospitalier a abouti, partie des 8,3 ha initialement délimités pouvant être réaffectés au renforcement de la polarité par le biais de fonctions complémentaires.

Le périmètre du plan de secteur Chataux, mitoyen, confirme l'intérêt d'apporter une vocation résidentielle à ce quartier aujourd'hui animé par plusieurs centaines d'emplois tertiaires.

En outre, différents équipements vont venir compléter les services hospitaliers (gendarmerie, EHPAD) : il s'agit donc d'assurer une plurifonctionnalité génératrice d'urbanité en élargissant l'actuel périmètre de la zone UDc qui autorisera la multiplication des fonctions en intégrant notamment celle résidentielle.

L'étude d'aménagement établie en octobre 2018 par le studio Kristo Nousiainen / Louis Guedj a justifié l'intérêt d'un plan directeur d'ensemble dont les principes retenus sont traduits dans la présente modification.

Le tableau des surfaces par zone, contenu dans le chapitre correspondant, a été complété de manière à mettre en évidence les surfaces qui ont basculé entre le secteur UF et le secteur UDc.

Zone UFb initiale	Zone UFb maintenue	Zone UDc2 créée
83 868 m ²	71 559 m ²	12 309 m ²

Pour mémoire : zone UDc Chataux : 8 567 m²

- **3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE : en pièce annexe au rapport de présentation et à la demande d'examen au cas par cas**

	Description	Incidences
Action proposée Extension de la zone UDc, indicée UDc2 sur une surface de 1,2 ha située entre le site dit Chataux et le boulevard Joffre	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti.	Préserver les unités paysagères et les relations ville / forêt.
	Autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existante	Inchangé. La fonction résidentielle est accompagnée d'espaces de jardins qui seront reconstitués. La restructuration des bâtis autorisera la mise en place des systèmes de récupération des eaux pluviales absents jusqu'alors.
Effet à court terme	La rénovation d'un bâti patrimonial nécessitant une restauration lourde permettra l'optimisation de l'usage d'un gisement foncier bâti par la création de 50 logements (environ) et l'implantation d'un EHPAD.	La rénovation n'aura pas d'incidence sur la préservation des unités paysagères mais la mise en valeur du bâti peut participer au renforcement de l'agrément des parcours « ville / forêt ». Par ailleurs, la rénovation d'un patrimoine existant limite la consommation foncière qui serait nécessaire à la création d'un même nombre de logements.
Effet à moyen terme	Sans objet	Sans objet
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Rénovation et remise en usage de patrimoine.	Reconstitution des jardins, de réservoirs de biodiversité en remplacement des espaces

	Mixité fonctionnelle du quartier.	actuellement imperméabilisés.
Incidences négatives	Privatisation d'un site jusqu'alors ouvert au public.	
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier.	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales proches (réserve de biosphère, sites Natura ou ZICO) ne sont pas représentatives.

- **4/ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Si la liste des emplacements réservés reste inchangée, l'emplacement réservé pour élargissement de voirie le long de la rue Clément Matry est prolongé comme figurant sur le plan joint en page 22.

La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

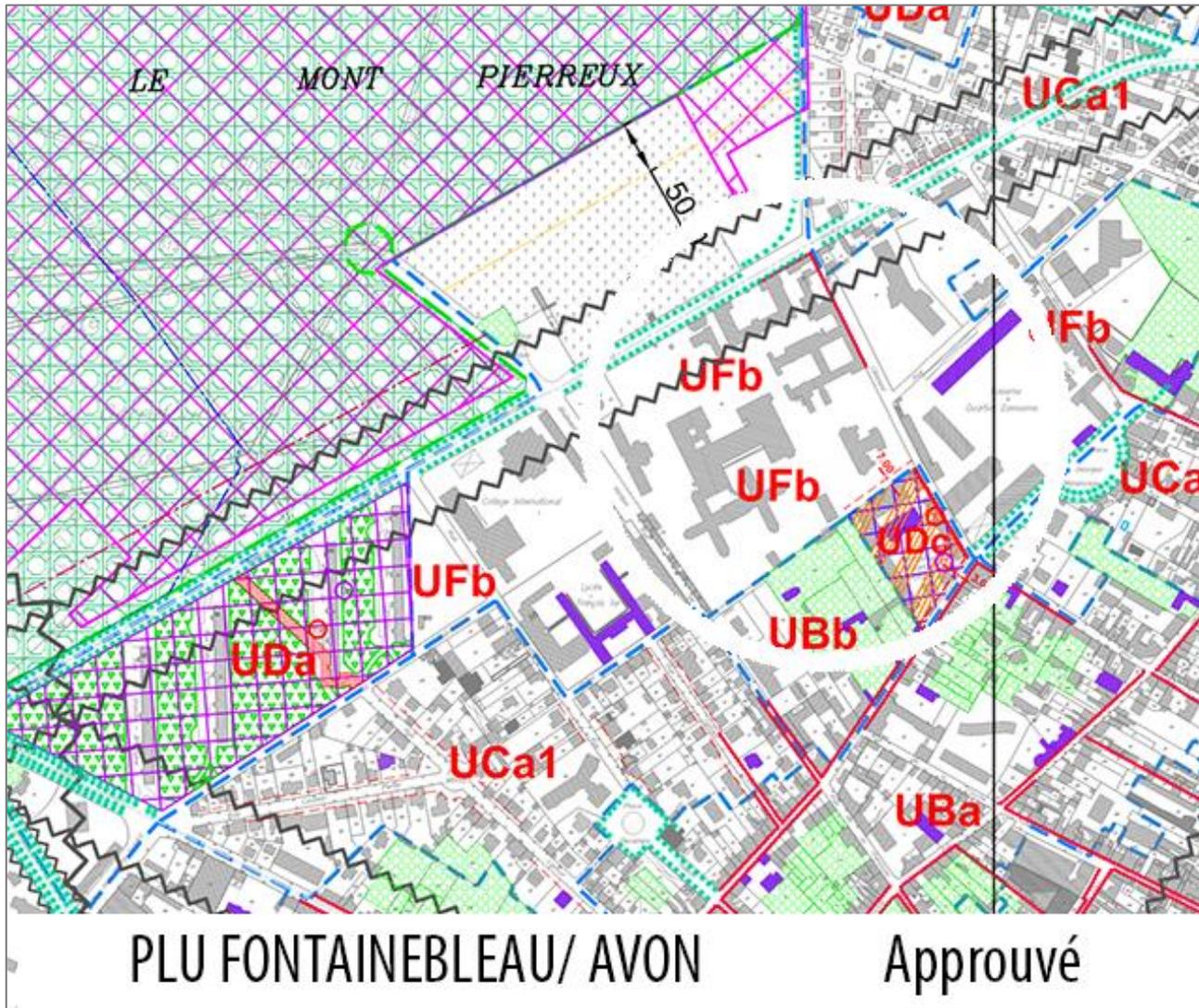
La modification du plan de zonage consiste en un élargissement du secteur UDc sur partie du secteur UFb. La modification vise à transformer une surface d'environ 1,2 ha en une zone UDc indiquée 2.

Pour mémoire :

- *Le secteur UDc correspond à une future occupation privilégiant le renouvellement urbain,*
- *Le secteur UFb, quant à lui, correspond à une occupation limitée aux équipements publics.*

La modification du PLU consiste à classer 1,2 hectare de secteur UFb en secteur UDc indicé 2 aux fins de fluidifier l'usage des bâtiments réhabilités et d'autoriser leur usage résidentiel d'une part, et d'autre part de maintenir la possibilité de construction / reconstruction / aménagement de services, équipements d'intérêt collectif ou général à vocation sanitaire, sociale ou autre.

PLU actuel



ZONES URBAINES

Approuvé le 24 Novembre 2010
Dernière modification:
Echelle : 1/2.000

Planche 5-0

LEGÈNDE

- Limite communale
- Limite de zone et de secteur
- Emplacement réservé pour voies et ouvrages publics, installation d'intrêt général, en application de l'article L.123-18° du Code de l'Urbanisme
- Servitude en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application de l'article L.123-2 du C.U.
- Espaces boisés classés à conserver en application de l'article L.130-1 du C.U.
- Recul d'implantation obligatoire au titre de la loi Barnier (art. 52) et art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- Recul d'implantation du bâti imposé (articles 6 et 7 du Règlement)
- Secteur de plan de masse

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- Espace Vert Protégé
- Espace Vert Protégé strict
- Arbres alignés
- Batiment de qualité architecturale
- Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale
- Ruelles et impasses publiques ou privées

En application de l'article L123-2a) du Code de l'Urbanisme :

- Servitude "Projet d'aménagement global"

Autres indicateurs

- Site Classé de la Forêt Domaniale de Fontainebleau (2 Juillet 1965)
- Périmètre de protection de la forêt (19 Avril 2002)
- Bande de 50 m de protection des lisières
- Captage d'eau potable et périmètres de protection

Sur affluents par le bief :

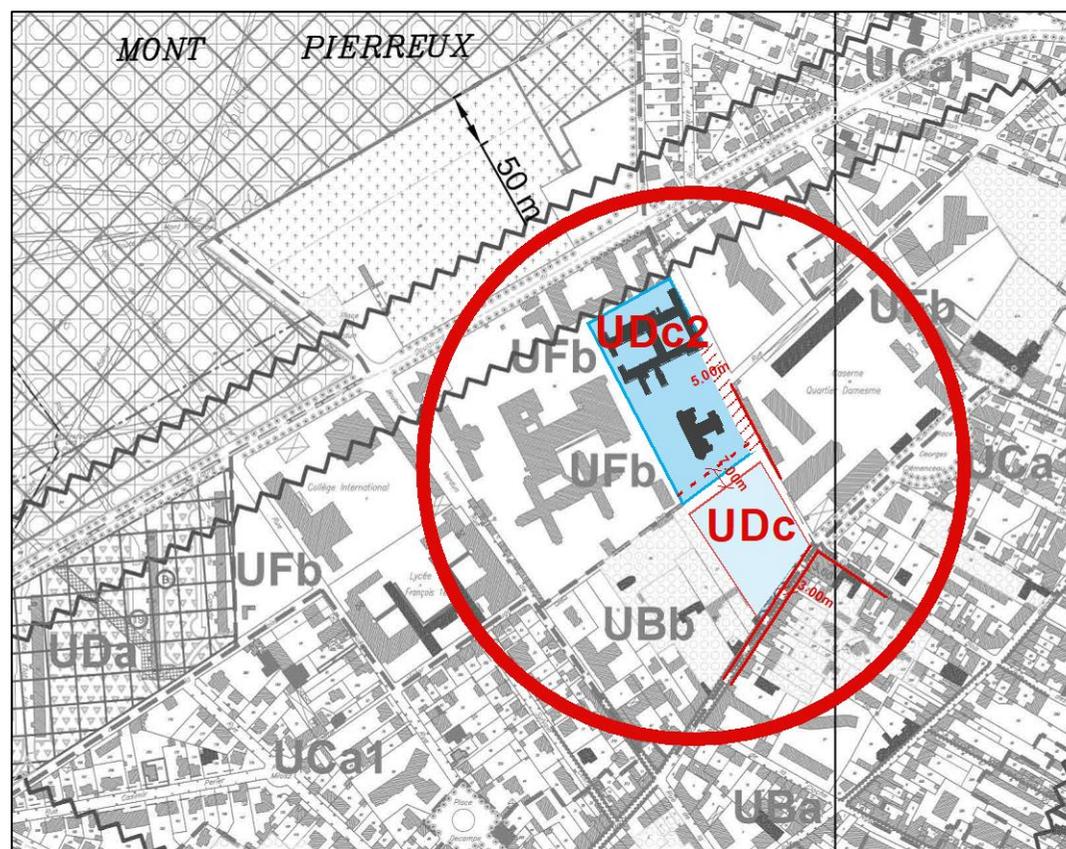
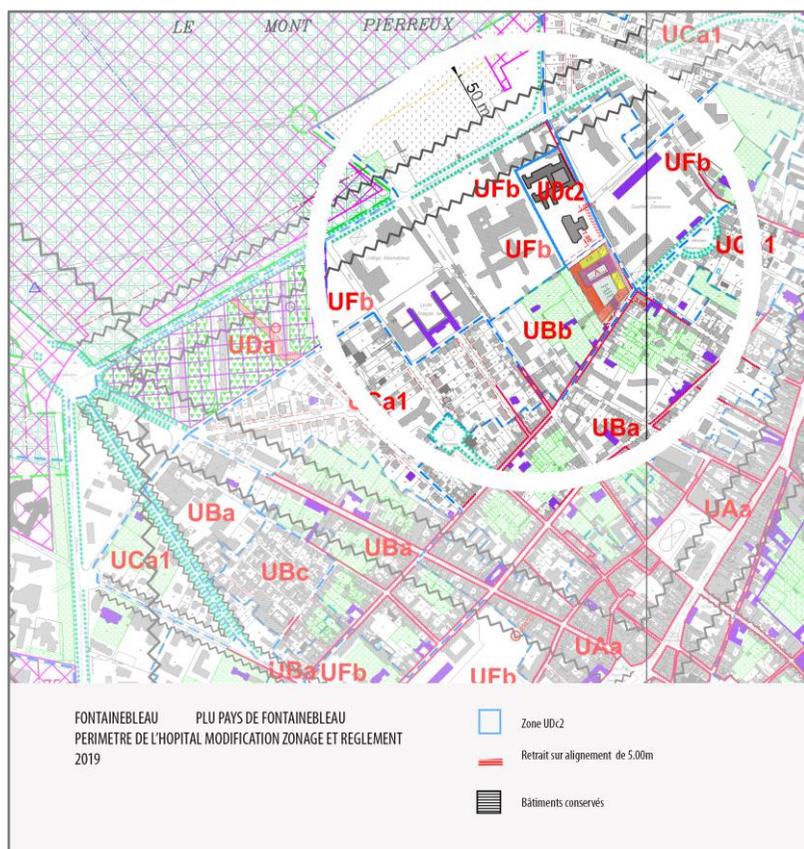
- Catégorie 1 : largeur = 200 m
- Catégorie 2 : largeur = 230 m
- Catégorie 3 : largeur = 300 m
- Catégorie 4 : largeur = 30 m
- Catégorie 5 : largeur = 30 m

N°	Designation	Bénéficiaire
A	Programme de logements composant 15 % de logements sociaux par bloc	C.C.P.F.
B	Programme de logements composant 50 % de logements sociaux par bloc	C.C.P.F.
C	Programme de logements composant 25 % de logements sociaux par bloc	C.C.P.F.

Liste des Emplacements Réservés

N° ER	Designation	Bénéficiaire
1	Extension de Cancheville	Avon
2	Aménagement d'une parcelle, chemin rural des Dillagins	Avon
3	Aménagement d'un espace public, en bord de Seine, rue du Port de Vieux	Avon
4	Aménagement cathédral, bord de la rue de Champagne	Avon
5	Aménagement d'un espace public, bord entre la rue Duval et la rue Bouché	Avon
6	Livour, devant, rue des Dillagins	Avon
7	Livour, devant, rue C. May	Fontainebleau
8	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Goyonnet	C.C.P.F.
9	Aménagement d'une voirie publique au Sud du quartier Le Béton	C.C.P.F.
10	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Goyonnet	C.C.P.F.
11	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Goyonnet	C.C.P.F.
12	Création d'un rond-point, RD100	C.C.P.F.
13	Création d'une voie d'accès de voirie depuis le RD100 (rue privée au Plot n° 1)	C.C.P.F.
14	Création d'une voie d'accès de voirie depuis le RD100	C.C.P.F.
15	Livour, devant, Fontainebleau	Fontainebleau
16	Dessilles, création d'un accès vauze par la rue Bouché	Fontainebleau
17	Dessilles, création d'un accès vauze débouchant sur le Tronc	Fontainebleau
18	Établissement de trottoirs à Avon Centre	Fontainebleau

Modification envisagée



Le plan de zonage intégrera différentes parcelles situées au nord du secteur Chataux sur une surface d'environ 1,2 ha.

La préservation des bâtiments (et murs) est maintenue.

Le projet d'élargissement de la rue Clément Matry tel que proposé dans l'étude d'aménagement est intégré, les implantations des bâtiments sur la rue étant en outre reportées à une distance de 5m pour maintenir une réserve pour voirie d'une largeur de 5m.

La proposition de modification apportée au règlement

Le périmètre identifié sur le plan sera détaché de la zone UF pour se rapprocher de la zone UDC préexistante.

La zone UDC nouvellement créée sera indiquée UDC2.

Le tableau ci-après a vocation à comparer les dispositions applicables aux zones UFb et UDC, et à proposer les évolutions spécifiques de cette dernière correspondant au nouveau secteur UDC2. Les dispositions non applicables au site et celles communes à ces trois zonages n'y figurent donc pas.

Tableau des modifications induites par l'élargissement de la zone UD

Les dispositions générales restent inchangées

	Zonage actuel UFb	Zone UD (c pour assurer la continuité) - hors servitude de mixité sociale	Zone UDC2
Destination	La zone UF est une zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux.	Il s'agit d'une zone d'habitat collectif ou de sites de renouvellement urbain. Secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine.	<i>Ajout :</i> Le secteur peut intégrer des services ou structures d'intérêt collectif.
Article 1 Occupations et utilisations interdites	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage de : <ul style="list-style-type: none"> ○ Habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Hébergement hôtelier, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Commerce ; ○ Artisanat ; ○ Industrie ; ○ Exploitation agricole ou forestière ; ○ Fonction d'entrepôt ; • Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ; • Les carrières ; • Les terrains de camping ; • Le stationnement des caravanes ; • Toute nouvelle urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués. <p>Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdits.</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt ; • Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ; • Les installations classées soumises à autorisation ; • Les carrières ; • Les terrains de camping ; • Le stationnement des caravanes ; • Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions. <p>Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan soit par une trame de ronds verts soit par une trame de petits triangles verts, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.</p> <p>Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdits.</p>	<i>Inchangé</i>

<p>Article 2 Occupations et utilisations admises à des conditions particulières</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excèdent pas les limites de leur emprise foncière ; • Le logement destiné au gardiennage et au personnel dont la présence est nécessaire dans l'établissement ; • L'hébergement hôtelier s'il est lié à l'occupation ou utilisation du sol autorisée ; • Les bureaux s'ils sont liés à l'occupation ou utilisation du sol autorisée ; • L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excèdent pas les limites de leur emprise foncière ; • Les installations artisanales d'une surface maximale de 500 m² de surface de plancher, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ; • Les commerces d'une surface maximale de 1 000 m² par unité foncière ; • L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. 	<p><i>Inchangé, sauf :</i> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p>
<p>Article 3 Voies et accès</p>	<p>À l'intérieur d'une propriété, toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte, intérieure à l'unité foncière, d'au moins 5 mètres de largeur.</p> <p>Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.</p> <p>Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement</p>	<p>Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) exigée ; • Pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) exigée. • Quand la voie est aménagée sur une longueur inférieure ou égale à 20 mètres et qu'elle dessert la construction au maximum de 2 logements, emprise minimale totale de 3 mètres exigée. <p><u>Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles</u> et non pour les constructions existantes et leur(s) extension(s) ; dans ce cas aucune emprise minimale, ni longueur maximale de voie n'est imposée.</p> <p>L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.</p> <p>Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures. La largeur des portails est cependant limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Article 4 Réseaux publics</p>	<p><i>Inchangé</i></p>		
<p>Article 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes, • Soit avec un retrait égal ou supérieur à 5,00m. <p>Une implantation différente peut être acceptée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'extension de constructions existantes déjà implantées 	<p>Sauf disposition contraire prévue par une orientation d'aménagement et de programmation ou un secteur de plan de masse tel que défini au chapitre des « dispositions particulières », l'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m par rapport à celui-ci.</p> <p>Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade.</p>	<p><i>Pour respecter les préconisations de l'étude d'aménagement du quartier et pour tenir compte de l'orientation d'aménagement et de programmation du plan de secteur dit Chataux et assurer la continuité des bâtis jusqu'au droit du mur de l'hôpital :</i></p>

	<p>dans les marges e reculement, dans l'alignement de fait ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la surélévation ou l'adaptation de bâtiments existants ; • Pour l'installation de locaux d'ordures ménagères, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ; • Pour permettre la sauvegarde de plantations d'arbres de haute tige ; • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent 	<p>Dispositions particulières :</p> <p>Une implantation différente peut être acceptée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour l'extension de constructions existantes</u> dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction ; • Pour la surélévation de bâtiments existants, sans réduire le recul, de fait existant ; • <u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent. 	<p>L'implantation de toute construction devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'inscrire au sein des marges constructibles identifiées au plan, respecter la règle d'alignement retenue ; en prévoyant notamment les retraits imposés sur voirie. • Au sein des espaces libres privatifs, hors espace libre végétalisé, des parvis de desserte, des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaires de déchets enterrés pourront être implantés. <p>En cas de recul autorisé, notamment par une marge de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>L'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou <u>en retrait, et ce avec un maximum de 5 m par rapport à celui-ci.</u></p> <p>Le retrait étant apprécié au regard de la future limite de référence que sera la voirie.</p> <p>Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade <u>pour la partie de bâtiment proche de l'alignement.</u></p>
<p>Article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites séparatives, sauf en limites des zones UC et UD, où elles doivent être implantées en recul, sauf application du paragraphe 3 ci-après ; • En recul des limites séparatives. 	<p>Les constructions doivent être implantées en recul des limites et doivent observer une marge de reculement au moins égale à :</p> <p>D>h-3m (ou H < D+3)</p> <p><i>On appelle D, la distance entre la construction et la limite séparative, On appelle H, la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit.</i></p> <p>En secteur UDc :</p> <p>L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 6,00 mètres à l'égout et 11,00 mètres au faitage ou à l'égout d'un niveau en attique.</p> <p>(...)</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Article 8 Implantation des constructions les</p>	<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.</p>	<p>La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. La distance entre les baies et</p>	<p><i>Inchangé</i></p>

<p>unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m², peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1,90 m de la limite séparative.</p>	<p>la construction non contiguë est portée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6,00 m des baies lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher et qu'elle dépasse 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse. • 8m des baies lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher et qu'elle dépasse 9,00 m à l'égout de toiture ou 9,50 m à l'acrotère de terrasse. <p>Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50m², peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1,90 m de la limite séparative.</p>	
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain pour les équipements.</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.</p> <p>En cas d'implantation de destinations différentes sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface totale du terrain.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15,00 m au faîtage et 9,00 mètres à l'égout du toit. • 16,00 m à l'acrotère de terrasse. <p>Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales.</p>	<p>Définition :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.</p> <p>En secteur Udc :</p> <p>Sauf dispositions prévues graphiquement au sein d'un secteur de plan de masse précisées au chapitre « dispositions particulières » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale est limitée 18,00 mètres ; • La hauteur de façade est limitée à 15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses ; • Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale est portée à 16,00 m. <p>Si la construction d'une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout présente une façade sur voie ou emprise publique de plus de 17,00 m de longueur, une différenciation de masse(s) bâtie(s) sur une hauteur d'au moins 2 m devra être réalisée sur au minimum un tiers de la longueur de façade (se traduisant sur le niveau d'égout, de faîtage ou un niveau en attique).</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de reconstruction suite à un sinistre dans la limite de la hauteur maximale existante.</p> <p>Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements</p>	<p><i>Inchangé</i></p>

		de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée. Ces dernières devront être intégrées à l'architecture du bâtiment de manière à être le moins visible possible du domaine public.	
<p>Article 11 Aspect des constructions</p>	<p>1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par une trame violette ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades :</p> <p><u>a – démolition-conservation des immeubles protégés</u> conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme : La suppression des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan par une trame violette, est interdite. Des démolitions partielles pourront être admises pour l'adaptation à l'occupation et à l'utilisation. La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent-creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti.</p> <p><u>b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés</u> Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé par un liseré à denticule.</p> <p>2° Les constructions existantes Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles régionales de la ville, des bourgs et hameaux ou des créations architecturales qui ont accompagné le développement urbain. On trouve aussi dans ces catégories des bâtiments du XX^{ème} siècle. L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble</p>	<p>A- Les immeubles</p> <p>1°) les constructions existantes : L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des couvertures et des matériaux de construction apparents ; ainsi, les immeubles constitutifs de grands ensembles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux. Les modifications susceptibles de dénaturer l'unité architecturale des bâtiments collectifs par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites.</p> <p>2°) les constructions neuves :</p> <p><u>a – Extension de constructions existantes :</u> Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect. Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.</p> <p>Aspect des constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. • Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural. • Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural, • Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le 	<p><i>Inchangé</i></p>

	<p><u>b – entretien, restauration et modifications :</u> L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marqués au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.</p>	<p>paysage urbain et naturel existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré. • Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons <p>Couvertures Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrasses, sous réserve que le matériau de couverture soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes • Des toitures végétalisées seront autorisées sous réserve de comporter au minimum 0,15 m d'épaisseur de terre végétale plantée de graminées ou de sedum. • Toitures en pentes, couverte d'aspects relatifs aux matériaux suivants <ul style="list-style-type: none"> ○ Tuiles plates d'aspect terre-cuite, ○ Ardoise naturelle, ○ Tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques, ○ Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant, ○ Verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté. <p>Sauf extension de bâtiments mansardés ou construction en voisinage d'un bâtiment mansardé, les couvertures « à la Mansarde » sont interdites. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.</p> <p><u>Prescriptions diverses</u> Sont notamment interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton), • L'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs. • L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée. <p>(...)</p>	
<p>Article 12 Stationnement</p>	<p><i>Idem zone UD</i></p>	<p>L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5m x 2,50m. L'emprise de 25m² est ramenée à</p>	<p>L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension</p>

		<p>15m² minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique.</p> <p><u>Habitation :</u> Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. À compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert. Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.</p> <p><u>Hébergement hôtelier / restauration :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places de stationnement pour 3 chambres ; • 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. <p>50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol ou couvert.</p> <p><u>Résidences / Foyers / Cliniques :</u> 1 place pour 5 chambres</p> <p><u>Bureaux :</u> Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Les places devront être aménagées dans la propriété, réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert par un matériau en dur.</p> <p><u>Commerces :</u> Pas d'obligation</p> <p><u>Artisanat :</u> 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, à partir de 500 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p> <p>Dispositions particulières : Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation, avec un minimum de 4 m². Pour les bureaux, services, artisanat : 3 m² pour 100 m² de locaux surface de plancher ; • Pour les commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m². 	<p>minimale de l'emplacement doit être de 5m x 2,50m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique.</p> <p><u>Habitation :</u> Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus : 1 place par logement.</p> <p>A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert, sauf dans le cas des restructurations ou requalifications de bâtis existants interdisant les interventions en sous-sol. Dans le cas de bâtiments inscrits ou classés, les aménagements des stationnements rendus nécessaires par le nouvel usage des lieux respecteront les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.</p> <p><i>Les suites du texte restent inchangées.</i></p>
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1m² par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2m². <p>Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.</p>	
Article 13 Espaces libres	<p>20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.</p> <p>Ce pourcentage s'applique après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des bâtiments et/ou des constructions ; • Des aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12. 	<p>En secteur UDC, 15% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.</p> <p>Ce pourcentage s'applique après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des bâtiments et/ou des constructions ; • Des aires de stationnement quel que soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12. <p>En dehors d'un secteur de plan de masse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive ; • Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. 	<i>Inchangé</i>

III-2. Renouvellement urbain, Clinique de la Forêt Rue Lagorsse : Intégration d'une zone UDC / UDCv

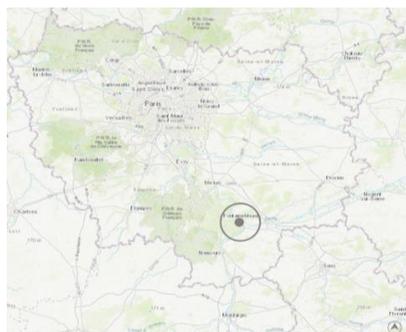


Le site

Dans la continuité de la requalification du site de l'Hôpital et de la caserne Damesme, à 150m plus à l'Est, le site actuellement occupé par la polyclinique de la Forêt peut participer à la refonte de la limite Nord du centre urbanisé.

A l'angle des rues Lagorsse et Anne Marie Javouhey, le site et les locaux professionnels qui l'occupent actuellement sont appelés à évoluer pour accompagner tant fonctionnellement que qualitativement les mutations en cours.

FONTAINEBLEAU



CLINIQUE DE LA FORET



RUE LAGORSSE



CLINIQUE DE LA FORET



Les objectifs de la modification

La délibération de la CAPF en date du 20 décembre 2018 lançant la procédure de modification, précise les différents objectifs de cette procédure. La transformation de partie de la zone UfB actuelle (qui limite les destinations aux équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux) en zone UDC selon le périmètre précisé ci-dessous, participe de la volonté d'adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés au renouvellement des usages.

En effet la zone UfB qui est affectée au site réserve toute occupation aux équipements publics, et d'intérêt collectif.

Or, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a procédé à une révision des destinations et des sous-destinations ; les résidences, comprises celles dédiées aux personnes âgées ou à l'accueil du personnel sont classées dans la rubrique « Habitation », que n'autorise pas l'actuelle zone UfB. Ce mode d'occupation (résidences pour personnes âgées, résidence services)

constituent des compléments nécessaires aux activités hospitalières, il convient en conséquence d'adapter le règlement pour les autoriser. En effet, en son état actuel et jusqu'à sa prochaine révision, le PLU ne distingue pas de destinations ou sous destinations qui permettraient la mixité d'usages et de modes d'occupation

La zone UDC qui prévoit le développement de la mixité fonctionnelle dans une densité mesurée semble donc la mieux adaptée pour répondre aux besoins de ce secteur.

Par ailleurs, la transition entre les espaces boisés situés au Nord de la Clinique de la Forêt (parcelle AI 233) et les espaces qui seront requalifiés au droit de la caserne Damesme mérite d'être assurée par une trame de renforcement paysager qui visera à la mise en valeur des constructions, tant celles existantes que celles à réaliser (pour mémoire, le PLU relève la qualité patrimoniale bâtie du centre Sittelle, adjacent).

La parcelle AI 232 sera couverte par une trame de mise en valeur paysagère.

La modification porte sur les parcelles cadastrées : cf plans annexés

- AI 189 1 000 m²,
- AI 232 4 053 m²,
- AI 187 4 520 m².

La mixité des usages et la possibilité laissée d'introduire une fonction résidentielle sur ce site proche des équipements hospitaliers renforcés participeront aux axes stratégiques précisés dans le PADD et plus particulièrement ceux consistant à :

Renforcer la ville comme lieu de vie

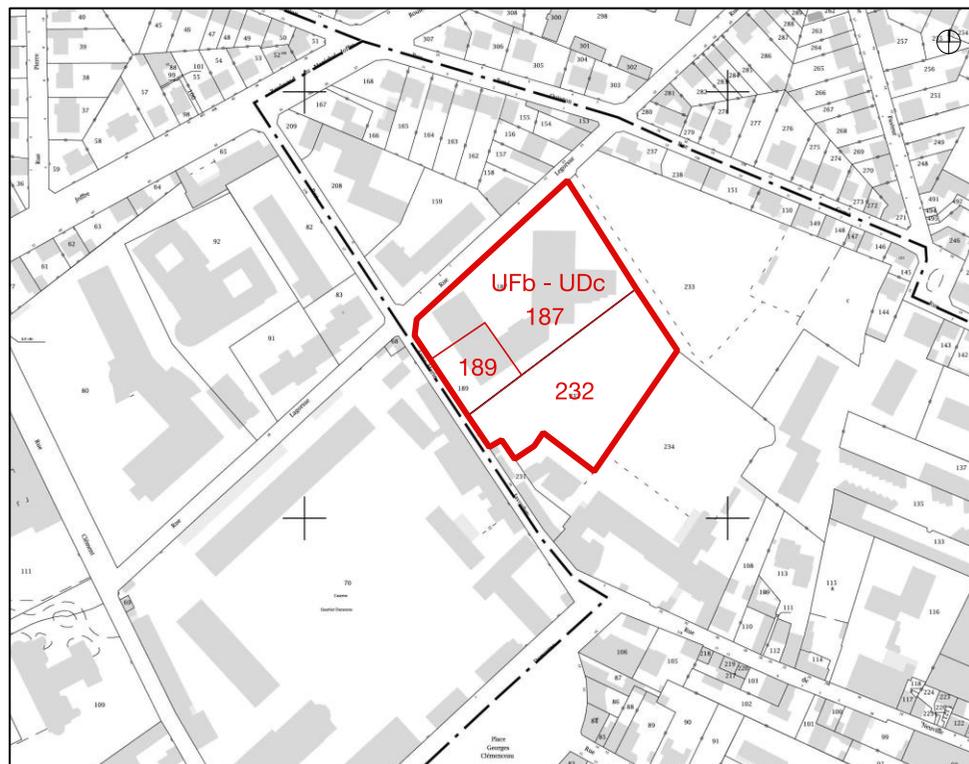
- Maintenir la population résidentielle et faciliter le renouvellement des habitants,
- Garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements, tout en conservant les fonctions économiques.

Maintenir le cadre de vie exceptionnel

- Protéger le patrimoine paysager et architectural,
- Préserver le cadre de vie au quotidien,
- Rendre la ville agréable.

La zone **UDc** régit : « un secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine. »

Considérant les restructurations en cours sur le secteur de l'hôpital et celles à intervenir au droit de la caserne Damesme, et en tenant compte de l'importance de



conservation d'une trame paysagère en cœur de ville, il est proposé d'affecter aux parcelles concernées par la présente modification un zonage UDc, et de garantir la qualité paysagère par l'introduction d'une trame de mise en valeur paysagère au sud des parcelles occupées par la clinique. Cette trame permettra en outre la mise en perspective du bâti patrimonial voisin.

➔ Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Il est rappelé que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés en pages 106 et suivantes du rapport de présentation précisé en 2014).

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie ;
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

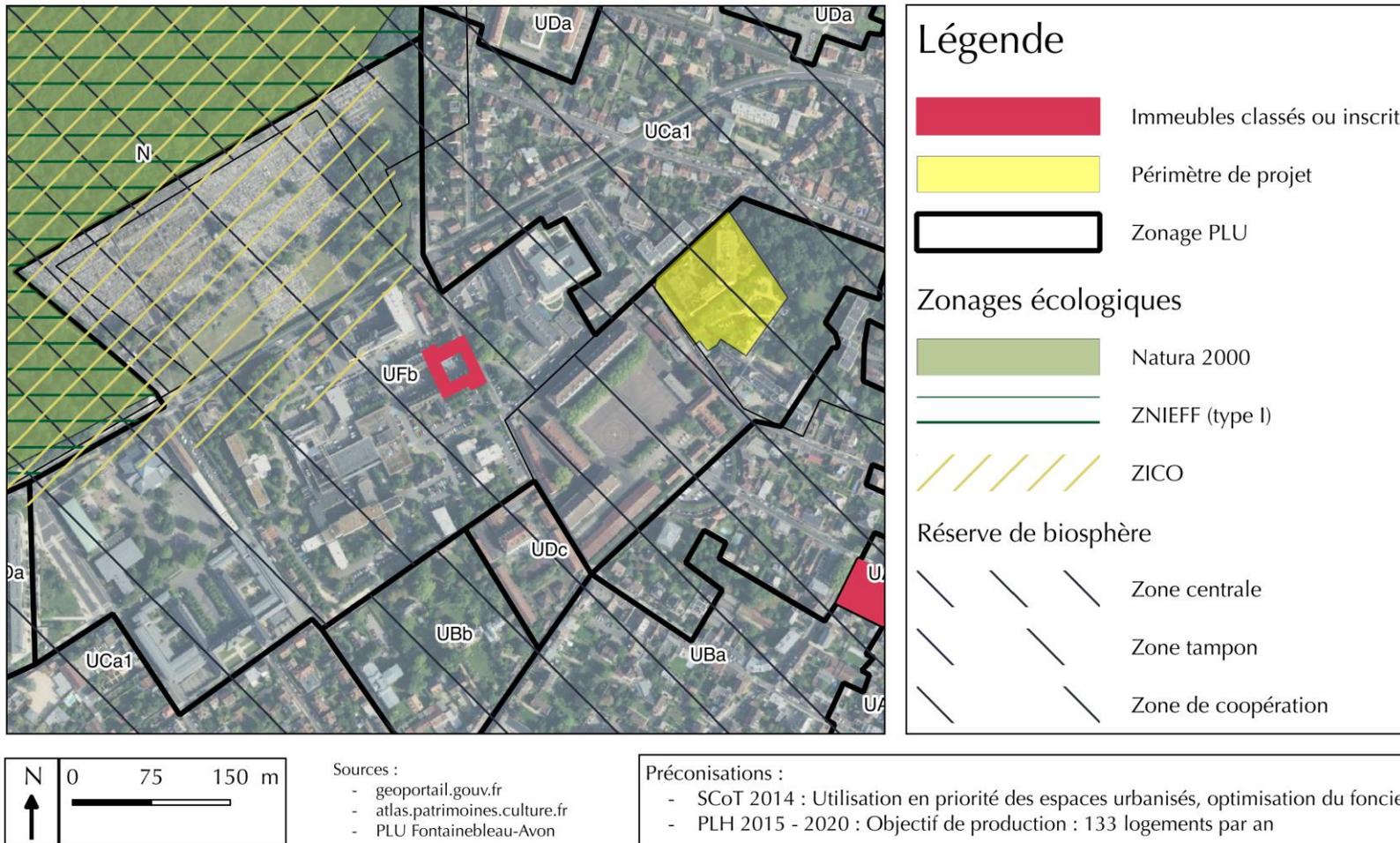
Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

Un site Natura 2000 et une ZNIEFF de type 1 (correspondant à la forêt de Fontainebleau) bordent le secteur d'étude au Nord. Le site est certes proche mais non directement concerné sinon dans les améliorations qu'il conviendra d'apporter à l'état actuel.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère.

Le site concerné est ceint par le parc du château et les forêts, cependant il est classé en zone urbaine depuis de longues années et surtout, son état d'occupation d'origine ne participe pas à la trame écologique.

Carte de synthèse - Secteur "Polyclinique"



Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées. La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs au changement de zonage du périmètre attaché à la Clinique de la Forêt tel que délimité ci-dessus. Il est prévu de classer ce périmètre en zone UDC afin de privilégier la mixité fonctionnelle.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont :

- **1/ DIAGNOSTIC : Compléments apportés au rapport de présentation**

Ce chapitre est complété par une mise à jour des données attachées à l'approche des besoins des « publics spécifiques » :

a/ Les données portées dans le rapport de présentation datant de 2007, il est précisé que les données INSEE 2015 portent à 33,8% le taux de population âgée de plus de 60 ans (dont 14,4% de 75 ans et plus) sur la seule commune de Fontainebleau, les données sur l'ensemble du territoire faisant apparaître 16,1% de population âgée de 60 à 74 ans, 10,1% au-delà de 75 ans .

Cette population est en constante évolution alors que le rapport de présentation initial actait d'un déficit de logements adaptés « *les professionnels de santé ont relevé plusieurs manques à l'échelle de la C.C.F.A. » et notamment :*

- *Le développement et la « normalisation » des résidences pour personnes valides qui constituent une alternative à un logement autonome devenu trop grand et favorisant l'isolement de la personne âgée.*
- *Un manque d'offre pour les couples, puisque seuls 7 appartements à Rosa Bonheur peuvent les accueillir. Cependant on dénombrait alors peu de demandes.*

b/ Une population étudiante importante et d'origines géographiques diverses 2 134 étudiants fréquentaient les écoles implantées dans le territoire de la C.C.F.A lors de la rédaction du rapport. Ce chiffre est en constante augmentation Si les étudiants de l'INSEAD ou de l'IFSI bénéficient de structures d'hébergement d'autres écoles supérieures ne disposent pas de logements réservés à leurs étudiants.

c/ Les stages professionnels et la formation interne : le renforcement de l'économie tertiaire et hospitalière génère de nouveaux besoins en matière de logements en résidence temporaire (résidences services qui se substituent à l'hôtellerie dans les cas de moyens ou long séjours).

Pièce dossier	Pagination	Contenu
Rapport de présentation	Page 43 § logement des publics spécifiques	Ajout des précisions portées ci-dessus
	Pages 216 et suivantes Incidences des zonages sur l'environnement	Inchangé

- **2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS : explicitant la modification du zonage**

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la ville de Fontainebleau a classé le périmètre de la clinique en zone UFb, zone strictement réservée aux équipements. Les évolutions des services hospitaliers sur la ville et celles des besoins laissent présager de futures mutations des usages, les services de soins étant désormais complétés par ceux considérés comme résidentiels d'accueil de la personne.

La restructuration du pôle hospitalier proche fait évoluer l'ensemble du quartier et le site de la clinique peut être appelé à se transformer par l'accueil de modes d'occupation complémentaires.

D'autre part, le rapport de présentation, en sa page 313, prévoit des mesures en faveur des espaces sensibles et des milieux naturels remarquables en précisant qu'il convient de « *Préserver la maille verte des villes d'Avon et de Fontainebleau. Des actions de protection des cœurs d'îlots verts sont incluses dans le PLU. Elles conduisent à préserver ce qui compose l'identité paysagère du tissu urbain, mais aussi à maintenir les conditions d'une écologie urbaine en réseau avec l'écologie forestière. Les secteurs de restructuration urbaine qui se situent à proximité de la forêt sont des sites particulièrement sensibles comme il a déjà été montré dans ce document. L'enjeu de l'aménagement de ces secteurs, dont certains sont aujourd'hui en reconquête végétale, est d'assurer une continuité paysagère et écologique avec le massif. Les mesures portent donc sur la valorisation de la présence végétale et l'exploitation de caractéristiques végétales forestières. Par ailleurs, les démarches environnementales des projets d'urbanisme sont encouragées par la communauté de communes de Fontainebleau-Avon ce qui constitue une mesure favorable pour la protection du milieu naturel* »

Dans cette optique, partie du périmètre aura vocation à renforcer la trame jardinée de centre-ville pour relier les Espaces Boisés au projet de requalification de la caserne Damesme, la zone UDc indicée v encouragera au maintien ou au renforcement des espaces verts ou paysagers.

Zone UFb initiale	Zone UFb maintenue	Zone UDc substituée	Zone UDcv créée
55 069 m ²	45 496 m ²	5 520 m ²	4 053m ²

- **3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE : en pièce annexe au rapport de présentation et à la demande d'examen au cas par cas**

	Description	Incidences
Action proposée Réduction d'une zone UFb en zone UDc dont partie en UDc indicée v.	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti.	Préserver les unités paysagères et les relations ville / forêt.
	Autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existante	Inchangé. La fonction résidentielle est accompagnée d'espaces de jardins qui seront reconstitués.

		La restructuration des bâtis autorisera la mise en place des systèmes de récupération des eaux pluviales absents jusqu'alors.
Effet à court terme	1/ La restructuration du bâti existant autorisera une pluralité d'usages 2/ le renforcement de la trame jardinée en UDcv, sans interdire la construction mesurée supposera la reconstitution des trames paysagères	La restructuration sur site n'a pas d'incidences sur les données environnementales, par contre elle peut participer au renforcement des densités résidentielles en centre-ville préconisé par le PLH Renforcement d'un lien paysager entre un espace boisé et un programme de requalification urbaine (caserne)
Effet à moyen terme	Sans objet	Réintroduction des espaces végétalisés en ville
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Rénovation de bâti Mixité fonctionnelle du quartier.	Reconstitution des jardins, de réservoirs de biodiversité en remplacement des espaces actuellement imperméabilisés.
Incidences négatives	Privatisation d'un site jusqu'alors ouvert au public	
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier.	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales (réserve de biosphère, sites Natura ou ZICO proches ne sont pas représentatives.

- **4/ Les emplacements réservés**

Sans objet

La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en la transformation d'une partie de la zone UFb en une zone UDc sous indiquée partiellement UDcv.
Cette modification porte sur une surface cadastrée de 5 520m²

Pour mémoire :

- *Le secteur UDc correspond à une future occupation privilégiant le renouvellement urbain.*
- *Le secteur UFb quant à lui, correspond à une occupation limitée aux équipements publics.*

La modification du PLU consiste à classer 0,5 hectare de secteur UFb en secteur UDc aux fins de fluidifier l'usage des bâtiments existants et d'autoriser leur usage résidentiel d'une part, et d'autre part d'anticiper sur les restructurations futures du quartier en renforçant les trames jardinées du quartier.

Le périmètre est classé en zone UDc, une trame de renforcement des espaces jardinés venant assurer la transition entre espaces bâtis et espaces boisés.

La proposition de modification apportée au règlement

Les dispositions générales restent inchangées

	Zonage actuel UFb	Zone UDc (pour assurer la continuité) - hors servitude de mixité sociale	Zone UDcv
Destination	La zone UF est une zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux.	Il s'agit d'une zone d'habitat collectif ou de sites de renouvellement urbain. Secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine.	<i>Il s'agit d'une zone d'accompagnement du renouvellement urbain qui autorise des constructions dont les destinations sont prévues par la zone UDc lorsqu'elles sont justifiées par la mise en valeur jardinée ou paysagère du site ; l'agrandissement mesuré des constructions étant envisageable dans des conditions identiques. Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un renforcement. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur ou la reconstitution des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain</i>
Article 1 Occupations et utilisations interdites	Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage de : <ul style="list-style-type: none"> ○ Habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Hébergement hôtelier, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Commerce ; ○ Artisanat ; ○ Industrie ; ○ Exploitation agricole ou forestière ; ○ Fonction d'entrepôt ; • Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ; • Les carrières ; • Les terrains de camping ; • Le stationnement des caravanes ; • Toute nouvelle urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués. <p>Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une</p>	Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt ; • Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ; • Les installations classées soumises à autorisation ; • Les carrières ; • Les terrains de camping ; • Le stationnement des caravanes ; • Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions. <p>Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan soit par une trame de ronds verts soit par une trame de petits triangles verts, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.</p> <p>Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdits.</p>	<i>Inchangé</i> <i>Ajouté :</i> <i>L'imperméabilisation des sols lorsqu'elle concerne plus de 70% de l'entité foncière</i>

	indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdits.		
Article 2 Occupations et utilisations admises à des conditions particulières	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excèdent pas les limites de leur emprise foncière ; • Le logement destiné au gardiennage et au personnel dont la présence est nécessaire dans l'établissement ; • L'hébergement hôtelier s'il est lié à l'occupation ou utilisation du sol autorisée ; • Les bureaux s'ils sont liés à l'occupation ou utilisation du sol autorisée ; • L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excèdent pas les limites de leur emprise foncière ; • Les installations artisanales d'une surface maximale de 500 m² de surface de plancher, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ; • Les commerces d'une surface maximale de 1 000 m² par unité foncière ; • L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. 	<i>Les constructions sont autorisées sous réserve que leurs emprises resteront limitées et que la trame jardinée ou reconstituée couvrira une surface équivalente à celle pré existante.</i>
Article 3 Voies et accès	<p>À l'intérieur d'une propriété, toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte, intérieure à l'unité foncière, d'au moins 5 mètres de largeur.</p> <p>Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.</p> <p>Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement</p>	<p>Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) exigée ; • Pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) exigée. • Quand la voie est aménagée sur une longueur inférieure ou égale à 20 mètres et qu'elle dessert la construction au maximum de 2 logements, emprise minimale totale de 3 mètres exigée. <p><u>Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles</u> et non pour les constructions existantes et leur(s) extension(s) ; dans ce cas aucune emprise minimale, ni longueur maximale de voie n'est imposée.</p> <p>L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.</p> <p>Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures. La largeur des portails est cependant limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.</p>	<i>Inchangé</i>

Article 4 Réseaux publics	<i>Inchangé</i>		
Article 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	<p>En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes, • Soit avec un retrait égal ou supérieur à 5,00m. <p>Une implantation différente peut être acceptée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'extension de constructions existantes déjà implantées dans les marges e reculement, dans l'alignement de fait ; • Pour la surélévation ou l'adaptation de bâtiments existants ; • Pour l'installation de locaux d'ordures ménagères, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ; • Pour permettre la sauvegarde de plantations d'arbres de haute tige ; • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent. 	<p>Sauf disposition contraire prévue par une orientation d'aménagement et de programmation ou un secteur de plan de masse tel que défini au chapitre des « dispositions particulières », l'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m par rapport à celui-ci.</p> <p>Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade.</p> <p>Dispositions particulières : Une implantation différente peut être acceptée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour l'extension de constructions existantes</u> dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction ; • Pour la surélévation de bâtiments existants, sans réduire le recul, de fait existant ; • <u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent. 	<i>Inchangé</i>
Article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites séparatives, sauf en limites des zones UC et UD, où elles doivent être implantées en recul, sauf application du paragraphe 3 ci-après ; • En recul des limites séparatives. 	<p>Les constructions doivent être implantées en recul des limites et doivent observer une marge de reculement au moins égale à :</p> <p>D>h-3m (ou H < D+3) <i>On appelle D, la distance entre la construction et la limite séparative, On appelle H, la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit</i></p> <p>En secteur UDC : L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 6,00 mètres à l'égout et 11,00 mètres au faitage ou à l'égout d'un niveau en attique. (...)</p>	<i>Inchangé</i>
Article 8 Implantation des constructions	La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. Nonobstant les règles de distance sus-	La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. La distance entre les baies et la construction non contiguë est portée à	<i>Inchangé</i>

<p>les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m², peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1,90 m de la limite séparative.</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6,00 m des baies lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher et qu'elle dépasse 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse. • 8m des baies lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher et qu'elle dépasse 9,00 m à l'égout de toiture ou 9,50 m à l'acrotère de terrasse. <p>Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m², peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.</p>	
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain pour les équipements.</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain. En cas d'implantation de destinations différentes sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface totale du terrain.</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.</p>
<p>Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15,00 m au faîtage et 9,00 mètres à l'égout du toit. • 16,00 m à l'acrotère de terrasse. <p>Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales.</p>	<p>Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.</p> <p>En secteur UDC : Sauf dispositions prévues graphiquement au sein d'un secteur de plan de masse précisées au chapitre « dispositions particulières » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale est limitée 18,00 mètres ; • La hauteur de façade est limitée à 15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses ; • Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale est portée à 16,00m. <p>Si la construction d'une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout présente une façade sur voie ou emprise publique de plus de 17,00 m de longueur, une différenciation de masse(s) bâtie(s) sur une hauteur d'au moins 2 m devra être réalisée sur au minimum un tiers de la longueur de façade (se traduisant sur le niveau d'égout, de faîtage ou un niveau en attique).</p> <p>Dispositions particulières : La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de reconstruction suite à un sinistre dans la limite de la hauteur maximale existante.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>

		<p>Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de façades, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée. Ces dernières devront être intégrées à l'architecture du bâtiment de manière à être le moins visible possible du domaine public.</p>	
<p>Article 11 Aspect des constructions</p>	<p>1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par une trame violette ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades :</p> <p><u>a – démolition-conservation des immeubles protégés</u> conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme : La suppression des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan par une trame violette, est interdite. Des démolitions partielles pourront être admises pour l'adaptation à l'occupation et à l'utilisation. La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti.</p> <p><u>b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés</u> Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé par un liseré à denticule.</p> <p>2° Les constructions existantes Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et</p>	<p><u>A- Les immeubles</u></p> <p>1°) les constructions existantes : L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des couvertures et des matériaux de construction apparents ; ainsi, les immeubles constitutifs de grands ensembles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux. Les modifications susceptibles de dénaturer l'unité architecturale des bâtiments collectifs par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites.</p> <p>2°) les constructions neuves : <u>a - Extension de constructions existantes :</u> Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect. Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.</p> <p>Aspect des constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. • Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme 	<p><i>Inchangé</i></p>

	<p>représentatifs des dispositions traditionnelles régionales de la ville, des bourgs et hameaux ou des créations architecturales qui ont accompagné le développement urbain. On trouve aussi dans ces catégories des bâtiments du XXème siècle. L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble</p> <p>b – entretien, restauration et modifications : L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marqués au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.</p>	<p>architectural.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural, • Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant. • Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré. • Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons <p>Couvertures Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrasses, sous réserve que le matériau de couverture soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes • Des toitures végétalisées seront autorisées sous réserve de comporter au minimum 0,15 m d'épaisseur de terre végétale plantée de graminées ou de sedum. • Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Tuiles plates d'aspect terre-cuite, ○ Ardoise naturelle, ○ Tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques, ○ Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant, ○ Verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté. <p>Sauf extension de bâtiments mansardés ou construction en voisinage d'un bâtiment mansardé, les couvertures « à la Mansarde » sont interdites.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.</p> <p>Prescriptions diverses Sont notamment interdits :</p>	
--	---	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton), • L'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs, • L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée. 	
Article 12 Stationnement	<i>Idem zone UD</i>	<p>L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5m x 2,50m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique.</p> <p><u>Habitation :</u> Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. À compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous sol ou couvert. Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.</p> <p><u>Hébergement hôtelier / restauration :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places de stationnement pour 3 chambres ; • 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. <p>50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol ou couvert.</p> <p><u>Résidences (avec services, pour étudiants, pour seniors etc)/ Foyers / Cliniques :</u> 1 place pour 5 chambres</p> <p><u>Bureaux :</u> Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Les places devront être aménagées dans la propriété, réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert par un matériau en dur.</p> <p><u>Commerces :</u> Pas d'obligation</p> <p><u>Artisanat :</u> 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, à partir de 500 m² de surface de plancher.</p>	<i>Inchangé.</i>

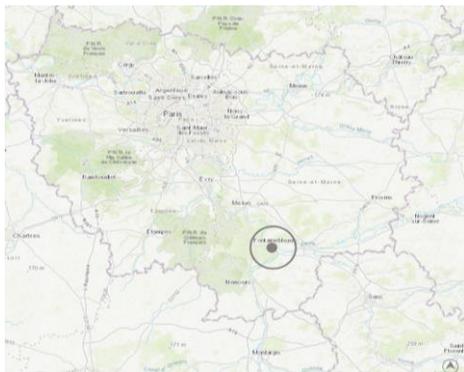
		<p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p> <p>Dispositions particulières : Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation, avec un minimum de 4 m². Pour les bureaux, services, artisanat : 3 m² pour 100 m² de locaux surface de plancher ; • Pour les commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m². • Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1m² par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2m². <p>Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.</p>	
<p>Article 13 Espaces libres</p>	<p>20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des bâtiments et/ou des constructions ; • Des aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12. 	<p>En secteur UDc, 15% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des bâtiments et/ou des constructions ; • Des aires de stationnement quel que soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12. <p>En dehors d'un secteur de plan de masse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive ; • Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. 	<p>En secteur UDcv, les espaces verts plantés ou reconstitués couvriront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En pleine terre : plus de 50% de l'entité foncière • En accompagnement des voiries, cheminements, dalle sur sous-sol le cas échéant : 20% <p>Partie de ces espaces peuvent être substituée par reconstitution sur terrasse ou toiture- lorsqu'autorisé-, et après accord des services de l'urbanisme. Cette reconstitution sur dalle suppose un apport de terre végétale (ou équivalent) d'une épaisseur minimale de 0,20cm.</p>

III-3. Renouvellement urbain Avenue Maréchal de Villars - Le Parc des Subsistances



Le site

FONTAINEBLEAU



LE PARC DES SUBSISTANCES



AV. Maréchal VILLARS



La mutation des friches militaires et leur intégration progressive dans la densification résidentielle de la ville a une forte incidence sur le fonctionnement du territoire communal.

Les casernes Damesme et Châteaux sont en cours de requalification, le vaste « quartier des subsistances » au Sud de la ville représente plusieurs dizaines d'hectares qui vont permettre le confortement de la ville sur elle-même autorisant l'accueil de populations et activités nouvelles par l'usage de fonciers jusque-là sous densifiés, et en conséquence en permettant un développement urbain économe en foncier.

Situé à l'intersection du Parc du Château et des forêts domaniales, le quartier essentiellement affecté à un usage militaire durant des décennies est engagé dans un processus de requalification qui autorise sa transition vers une plurifonctionnalité plus urbaine et qui va surtout renforcer son intégration dans le fonctionnement de la commune.

A cet effet, plusieurs études d'aménagement ont été menées sur ce site et, en 2013, l'OAP préexistante a été précisée dans le cadre de la modification n°3 du PLU afin d'y intégrer les axes retenus pour les futurs aménagements.

Différentes parcelles ont évolué et l'urbanisation du Parc des Subsistances va faire le lien entre leurs nouveaux états d'occupation.

L'État a lancé un appel à projet aux fins de céder le site militaire, il convient d'optimiser cette opportunité foncière en l'intégrant au mieux et dans l'intérêt du quartier dans son ensemble.

A ce jour, le périmètre de l'OAP englobe différents secteurs, portant différents zonages, reliés entre eux par des axes structurants tant viaires que paysagers.

Les axes et limites de zones tels que prévus en 2014 méritent à nouveau d'être précisés pour adapter les constructions à intervenir aux besoins générés par les premiers aménagements.

Les objectifs de la modification

L'objet de la modification porte sur :

- Les précisions apportées à l'OAP au droit de partie de son périmètre.
- Le zonage du PLU, qui classe actuellement cette partie de périmètre concerné en zone UHb2, et qui lui affecte une servitude de mixité sociale à hauteur de 15% des logements.

Les parcelles cadastrées :

AT 141	19 043 m ² cadastrés
AT 140	684 m ² cadastrés
AT 144	3 746 m ² cadastrés
AT 135	1 784 m ² cadastrés
AT 134	45 m ² cadastrés
AT 180	2 531 m ² cadastrés
AT 182	3 284 m ² cadastrés
AT 158(p)	3 209 m ² mesurés
Emprise au sol totale	34 326 m²

Le périmètre, d'une surface globale de 34 347 m² a été longtemps affecté à un usage militaire (réserves, stockage), il est désormais à l'état de friche (hors un espace de stationnement provisoire réalisé au profit de la Halle et du cinéma). Le site est entièrement imperméabilisé, les locaux en place ne présentent pas de valeur patrimoniale hormis un bâtiment dont les services des Bâtiments de France recommandent la conservation.

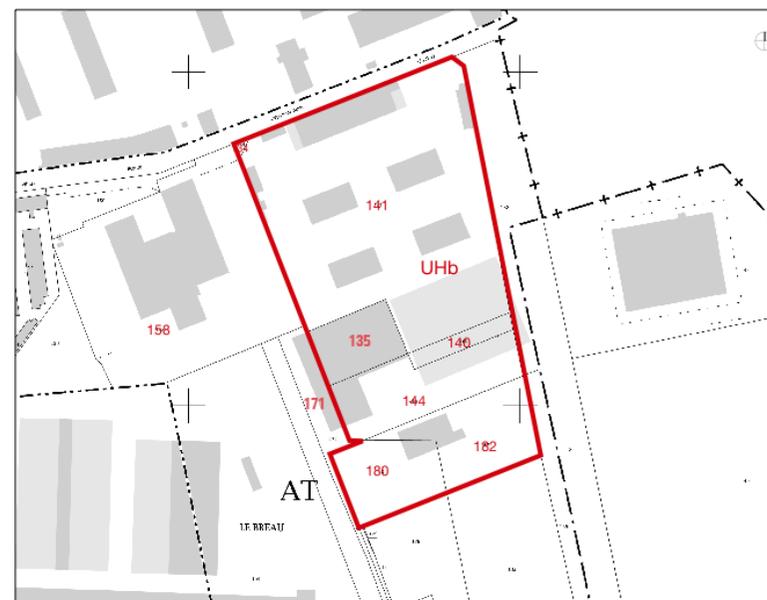
L'Etat qui est propriétaire de la majeure partie du site a lancé un appel à projet en vue de leur cession courant 2018.

Le projet réalisé devra s'inscrire dans un environnement urbain qui évolue et participer au programme de renouvellement des quartiers sud de Fontainebleau.

Ce programme de renouvellement est d'ailleurs porté dans le PADD qui inscrit en son chapitre 7 :

« FONTAINEBLEAU-AVON, L'EVOLUTION URBAINE :

- **Tirer parti de la reconversion des terrains militaires pour un développement urbain harmonieux**
 - Faciliter les modalités de reconversion des terrains militaires
 - Maîtriser les espaces en mutation »



Les évolutions récentes du quartier rendent nécessaires des adaptations tant du règlement que de l'OAP.

Prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Le projet de rectification du zonage et celui de précisions apportées à l'Orientation d'Aménagement au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés en pages 106 et suivantes du rapport de présentation précisé en 2014).

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie ;
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

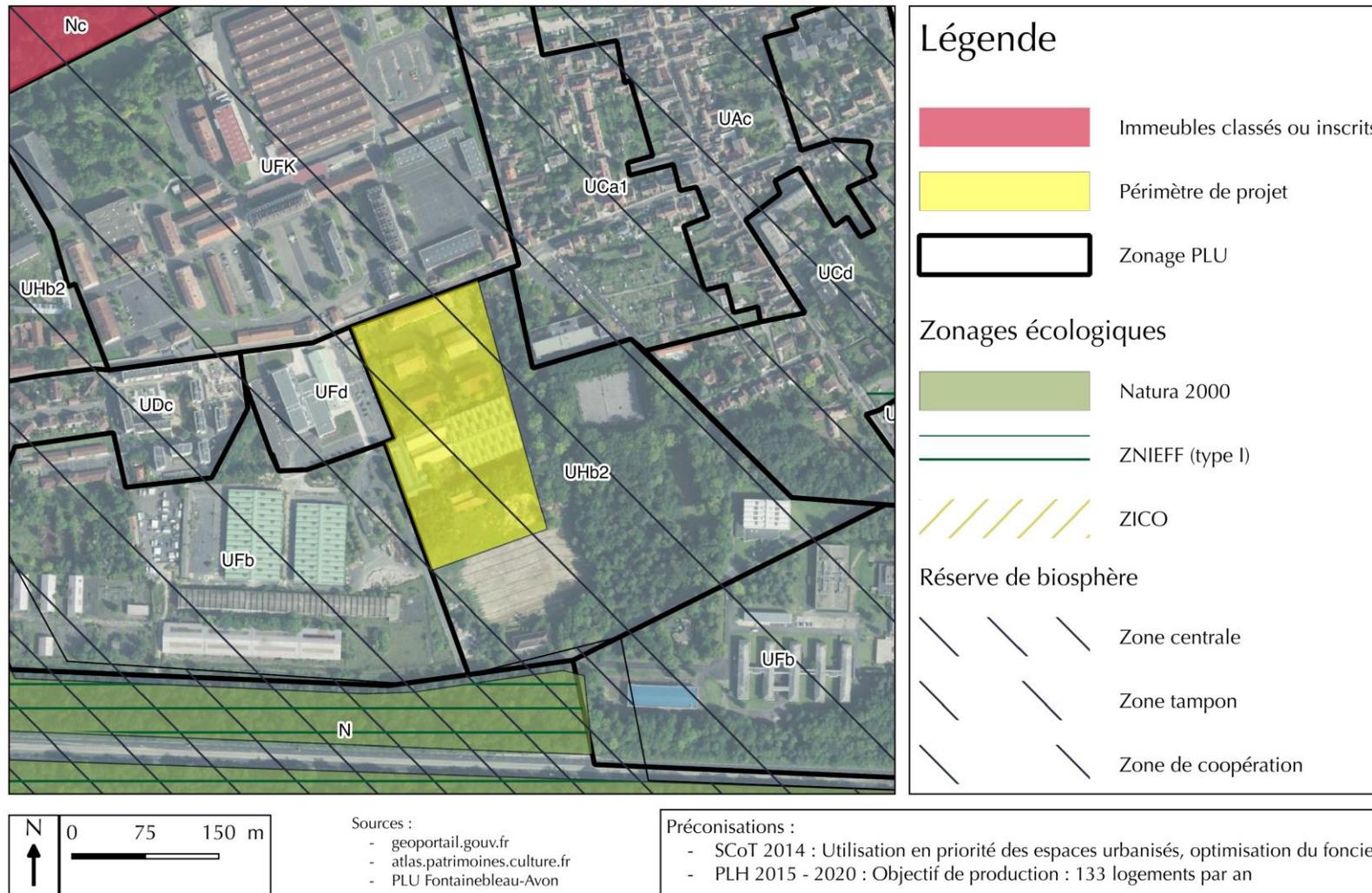
Deux ZNIEFF de type 1 sont situées à proximité du secteur d'étude, un site Natura 2000 et une ZICO couvrant également le territoire plus au Sud. Le site est certes proche mais non directement concerné sinon dans les améliorations qu'il conviendra d'apporter à l'état actuel.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère.

Le site concerné est ceint par le parc du château et les forêts, cependant il est classé en zone urbaine depuis de longues années et surtout, son état d'occupation d'origine ne participe pas à la trame écologique.

Une carte de synthèse, localisant le projet permet de vérifier la compatibilité de ce projet avec les prescriptions des documents supra communaux en vigueur.

Carte de synthèse - Secteur "Substances"



Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées.

La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs à l'évolution des modalités d'urbanisation du secteur dit du « Parc des Subsistances » et sa mise en relation avec les secteurs périphériques déjà requalifiés.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont :

- **1/ DIAGNOSTIC : Compléments apportés au rapport de présentation**

Ce chapitre est complété par une mise à jour, les terrains limitrophes ayant fait l'objet d'une requalification (soit achevée soit en cours de réalisation).

Pièce dossier	Pagination	Contenu
Rapport de présentation	Page 219 § Rappel des principales modifications Secteur 2 quartier Bréau	« Il reste à définir la programmation urbaine » substitué par « un <i>programme qui privilégie la pluri fonctionnalité et l'intégration dans le site est en cours d'étude</i> »
	Page 220	Ajouter « <i>Un complexe cinématographique a été réalisé Plus au Sud s'implantent des activités tertiaires (Siège Picard)</i> »
	Pages 257 L'évolution urbaine Faciliter les modalités de reconversion des terrains militaires	« Suite à l'abandon du projet de l'hôpital, une réflexion doit être engagée en vue de définir de nouvelles orientations urbaines sur cette emprise foncière) ... » ; Substitué par : « <i>des nouvelles orientations sont précisées qui respecteront les principes de mixité fonctionnelle</i> »
	Page 275 Définition des zonages Zone UH	Compléter par : « <i>Une zone UHb3 est créée qui permet d'assurer les conditions du renouvellement telles que définies par la zone UH tout en apportant aux secteurs concernés une qualité paysagère favorable à une occupation résidentielle qui garantira densité et aménités</i> ».
	Page 294 Les orientations d'aménagement	Complété par : « <i>Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement dite « Bréau », le secteur du Parc des Subsistances est précisé afin de garantir la cohérence des programmes à intervenir avec des actions antérieures et notamment avec le site de l'actuel cinéma.</i> »
	Page 320 (en suite de) Tableau de surface	Zone UHb2 subdivisée en UHb2 et UHb3 pour une surface globale équivalente

• **2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS : explicitant la modification du zonage**

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs :

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la ville de Fontainebleau a prévu la requalification des friches constituées par les terrains militaires, et envisagé la mise en place d'une nouvelle polarité au Sud de la ville, en lien avec le développement de la commune d'Avon.

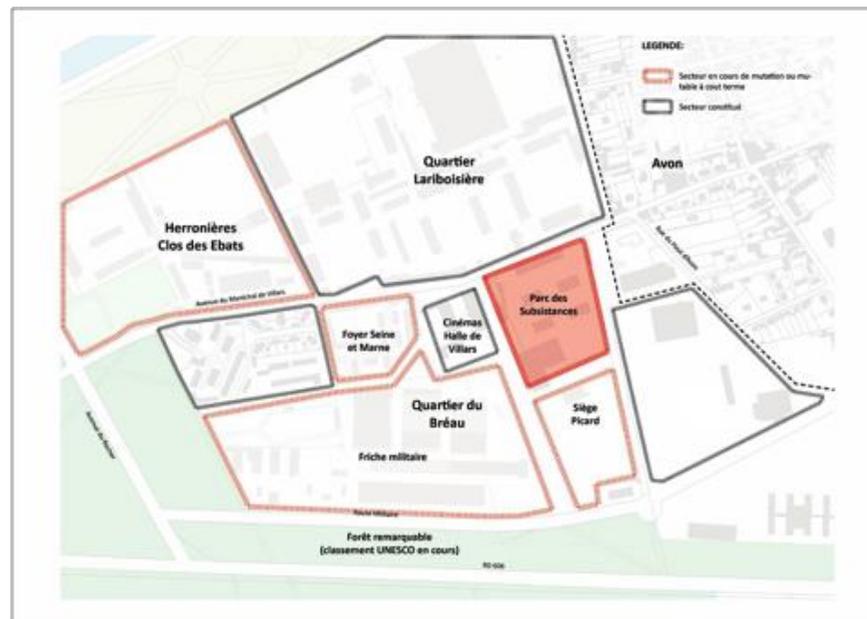
Depuis lors, différentes études, suivies pour certaines d'une mise en œuvre opérationnelle, ont été menées, qui permettent de mieux dessiner les contours du futur quartier.

L'ouverture des « Halles » sur l'avenue du Maréchal de Villars définit désormais un point de polarité qui méritera d'être conforté. Le programme de bureaux au sud (siège Picard) va générer des besoins auxquels il s'agira de répondre (services, résidence, etc.) ; et par ailleurs, compte tenu de la proximité des espaces naturels, l'intégration de cette nouvelle polarité méritera un traitement paysager qui assurera la transition entre espaces naturels et ceux urbanisés.

A cette fin, les principes retenus dans l'orientation d'aménagement seront précisés.

Le règlement de la zone UHb sera adapté sous la désignation de UHb3. Il s'agira d'une seule mise en compatibilité.

Le tableau des surfaces par zone, contenu dans le chapitre correspondant, a été complété de manière à mettre en évidence les surfaces qui ont basculé entre le secteur UHb2 et celui UHb3.



Zone UHb2 initiale	Zone UHb3 créée	Zone UHb2 finale
155 769 m ²	34 347 m ²	121 422m ²

ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE : en pièce annexe au rapport de présentation et à la demande d'examen au cas par cas

Actions proposées	Objectifs	Incidences
Préciser et modifier les destinations dans le règlement de la zone UHb3.	Renforcer la mixité fonctionnelle en autorisant hôtellerie, commerce outre la destination résidentielle.	La destination n'a aucun impact sur les données environnementales.
Préciser les implantations des	Privilégier des implantations en retrait des voies	Inchangé attendu que le CES sera respecté.

constructions sur les limites de référence dans l'orientation d'aménagement. Préciser les hauteurs de bâti.	structurantes afin d'accompagner l'urbanisation par des espaces verts pour assurer la transition entre ville et espaces naturels. Autoriser en certains points des hauteurs majorées afin de renforcer les densités tout en limitant les emprises au sol.	
Réorganiser les voies et dessertes dans l'orientation d'aménagement.	Créer un îlot sous forme de « parc habité ». Limiter la consommation foncière destinée aux équipements viaires pour les substituer par des cheminements.	Les surfaces imperméabilisées sont réduites en cœur d'îlot et reportées sur un espace de stationnement mutualisé / place publique au nord (espace d'accueil).
Description de l'effet sur l'environnement		
Les modifications apportées ont vocation à faciliter la mutation du périmètre du Parc des Subsistances. Il s'agit d'adapter les destinations pour tenir compte de l'évolution actuelle du quartier. Les capacités constructives restent identiques et la modification n'aura pas d'incidence majeure hormis le renforcement des trames paysagères en cœur d'îlot.		
Effet à moyen terme	Sans objet	
Durée	Indéterminée	
Incidences positives	Déminéralisation partielle du site. Reconstitution des jardins, de réservoirs de biodiversité en remplacement des espaces actuellement imperméabilisés.	
Incidences négatives	Renforcement de la fréquentation du quartier, mais ce renforcement constitue un axe stratégique de développement qui a été décliné dans le PADD et le PLU 2010.	
Niveau d'incidence	Faible	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier. Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales (réserve de biosphère, sites Natura ou ZICO) proches ne sont pas représentatives.	

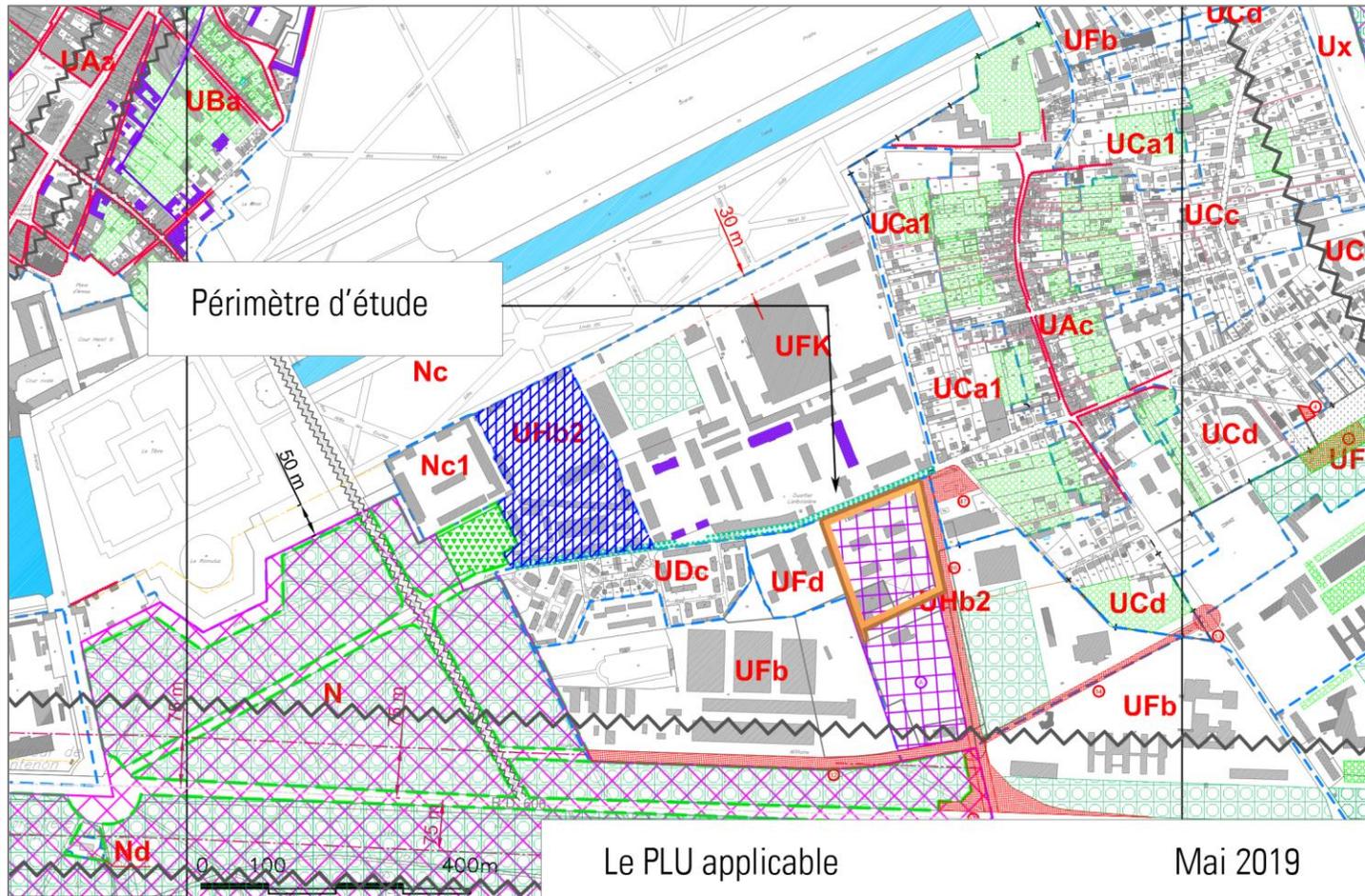
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en la déclinaison d'un secteur UHb3 qui, à partir du règlement de la zone UHb, renforce les possibilités de recréer un espace mixte alliant services, logements et commerces tout en conservant la servitude de mixité sociale.

La précision apportée à l'Orientation d'Aménagement vise à conforter les voies et espaces de stationnement – ou espace public / place – en pourtour d'îlot. L'actuelle mise en œuvre d'un programme tertiaire au Sud et les modalités de sa desserte justifient de l'intérêt de substituer les voies de desserte internes telles que prévue en 2010 et destinées à un usage routier par un cheminement (ou une promenade) végétalisée plus en rapport avec les attentes actuelles. Via les voiries périphériques, l'îlot accueillera les véhicules en sous sol et sera libéré de toute circulation automobile.

Les implantations de bâtiments portées sur l'Orientation d'Aménagement visent également à mettre en cohérence les projets à réaliser avec ceux récemment livrés.

La modification du PLU consiste à classer un périmètre de plus de 3 hectares en une zone indiquée UHb3 – dérivée de la zone UHb2 – afin de faciliter les conditions de sa requalification dans un objectif de renforcement de la polarité Sud.



ZONES URBAINES

LIBRAIRIES : Administration de la commune C.A. Fontainebleau M. BERTHIER	Approuvé le 24 Novembre 2019 Dernière modification: Echelle : 1/2500e	Planche OUEST 5-O
---	---	------------------------------

Limite communale

Limite de zone et de secteur

Emplacement réservé pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, en application de l'article L-123-18° du Code de l'Urbanisme

Programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application de l'article L-123-2 du C.U.

Espaces boisés classés à conserver en application de l'article L.130-1 du C.U.

Recul d'implantation obligatoire au titre de la loi Barrière (art. 52) et art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Recul d'implantation du bâti imposé (articles 6 et 7 du Règlement)

Secteur de plan de masse

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Espace Vert Protégé

Espace Vert Protégé strict

Ateliers alignés

Batiment de qualité architecturale

Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale

Raies et impasses publiques ou privées

Autres Indicateurs :

Site Classé de la Forêt Domaniale de Fontainebleau (2 Juillet 1965)

Périmètre de protection de la forêt (19 Avril 2002)

Bande de 50 m de protection des haies

Captage d'eau potable et périmètres de protection

Sag. effectués par le trait :
Catégorie 1 : largeur = 300 m
Catégorie 2 : largeur = 250 m
Catégorie 3 : largeur = 100 m
Catégorie 4 : largeur = 50 m
Catégorie 5 : largeur = 30 m

N°	Désignation	Bénéficiaire
A	Programme de logements comportant 15 % de logements sociaux par bloc	C.C.F.F.
B	Programme de logements comportant 50 % de logements sociaux par bloc	C.C.F.F.
C	Programme de logements comportant 25 % de logements sociaux par bloc	C.C.F.F.

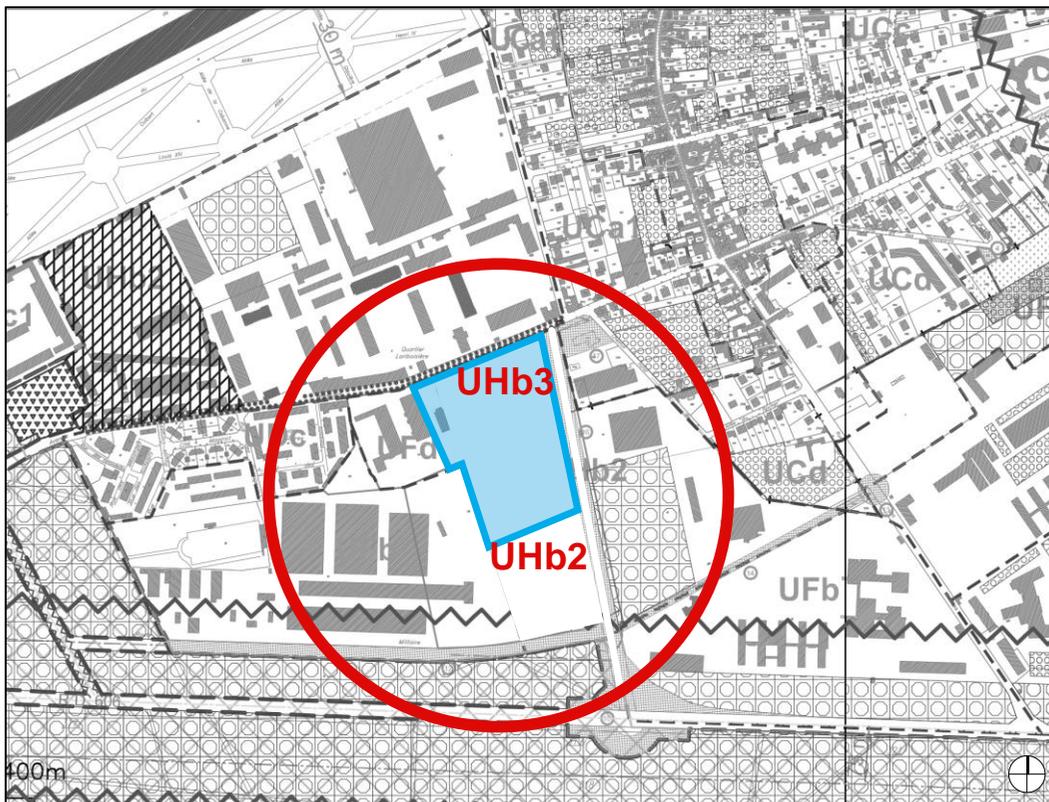
Liste des Emplacements Réservés

N° E.R.	Désignation	Bénéficiaire
1	Extension de la Grande	Avon
2	Aménagement Place privée, chemin rural des Bédouins	Avon
3	Aménagement d'un espace public au bord de Seine, rue de Port de Vichy	Avon
4	Aménagement cathédrale, bord de la rue de Châtigny	Avon
5	Aménagement d'un espace public local entre la rue Duval et la rue Bernier	Avon
6	Liaison route, rue des Degrés	Avon
7	Aménagement de la rue C. Marty	Fontainebleau
8	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Guyveron	C.C.F.F.
9	Aménagement d'une voirie publique au Sud du quartier La Béton	C.C.F.F.
10	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Guyveron	C.C.F.F.
11	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Guyveron	C.C.F.F.
12	Création d'un rond point, RD 100	C.C.F.F.
13	Création d'une voie d'accès de voirie depuis la RD 100 jusqu'à l'avenue du PLU en passant	C.C.F.F.
14	Création d'une voie d'accès de voirie depuis la RD 100 jusqu'à l'avenue du PLU en passant	C.C.F.F.
15	Liaison route, Fontainebleau	Fontainebleau
16	Création d'une voie d'accès de voirie depuis la RD 100 jusqu'à l'avenue du PLU en passant	C.C.F.F.
17	Liaison route, Fontainebleau	Fontainebleau
18	Création d'une voie d'accès de voirie depuis la RD 100 jusqu'à l'avenue du PLU en passant	C.C.F.F.
19	Liaison route, Fontainebleau	Fontainebleau
20	Création d'une voie d'accès de voirie depuis la RD 100 jusqu'à l'avenue du PLU en passant	C.C.F.F.
21	Liaison route, Fontainebleau	Fontainebleau
22	Création d'une voie d'accès de voirie depuis la RD 100 jusqu'à l'avenue du PLU en passant	C.C.F.F.

PLU actuel

Modification envisagée
Approche du périmètre UHb3

- Plan de zonage : la zone UHB2 est subdivisée, une zone UHb3 est créée



Emplacement réservé n° 16 pour voirie :
Des travaux de VRD sont en cours
Le bénéficiaire de l'emplacement réservé sera la Ville de Fontainebleau conformément aux statuts de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau (arrêté préfectoral 2017/DRCL/BLI/99 du 5 décembre 2017 portant adoption des statuts de la CAPF).

L'alignement d'arbres ou espaces végétalisés sur l'avenue Général de Villars est maintenu.

OAP modifiée (en partie Est)



- - - Voies périphériques
- . . . Couloir vert, poursuite du principe en faisceau
- P Espace de stationnement mutualisé
- Place - Espace partagé
- Bande de recul comprise entre 8 et 12 m en traitement paysager
- Principe de parc habité
- Limite de zone UHb3
- / Desserte locale partagée à requalifier

Les implantations des constructions vont tenir compte des réalisations récentes et respecter un alignement des constructions en cohérence avec :

sur l'avenue Maréchal de Villars la Halle et le cinéma peuvent servir de point de référence pour reconstituer un alignement bâti (hors la conservation d'un bâtiment « témoin » souhaitée par les services des Bâtiments de France)

L'alignement du bâti, en retrait de ce bâtiment préservé, sera souligné par des espaces paysagers.

Au droit de la place, (ou espace partagé) créée, les constructions seront imposées en limite de référence.

Au droit des axes N/S, les alignements de constructions sont compris entre 8 et 12m des limites de référence que constitue la limite du domaine public.

Voies et stationnement, les voies destinées à la circulation automobile resteront périphériques, les voies secondaires de cœur d'îlot sont supprimées pour laisser place à des cheminements ou seuls accès de service (pompiers, déménagement, urgences). La desserte viaire secondaire au Sud en bordure des secteurs UHb2 et UHb3 est également supprimée. L'accès au reste quartier sera effectué par la voie militaire au Sud et la voie à requalifier dans le sens Nord-Sud.

Le parc de stationnement mutualisé prévu est repositionné à environ 70/80ml au sud-ouest au bord du Parc Promenade afin de répondre à l'ensemble des besoins (commerciaux, résidentiels et professionnels, besoins générés par le renouvellement du quartier.

Corridor vert/ parc urbain :

Le parc urbain se glissera entre les constructions à réaliser.

Emplacement réservé :

Le schéma de l'OAP actuelle fait figurer par erreur l'emplacement réservé n°9 alors que celui-ci concerne la rue du Docteur Clément Matry à Fontainebleau. L'ER n°9 n'apparaît pas sur le plan de zonage du PLU, c'est pour cela que seulement le plan de l'OAP est modifié.

La proposition de modification apportée au règlement

Tableau des modifications induites : la zone UHb3

Les dispositions générales restent inchangées.

	Zonage actuel UHb2	Précisions apportées par l'OAP	Zone UHb3
Article 1 Destination	La zone UH est une zone de renouvellement urbain, d'activités, d'équipements et de logements liés aux équipements. Elle comprend un secteur d'équipements et d'activités liées et un secteur à destination mixte.		Destinations admises : <ul style="list-style-type: none"> • Habitation (logement / hébergement) ; • Hébergement hôtelier, commerces • Activités tertiaires limitées aux bureaux.
Article 2 Occupations interdites ou réglementées	Tout autre type d'occupations que celles autorisées à l'article 1 sauf dans des conditions d'accompagnement. En UHb2 est instaurée une servitude de mixité sociale à hauteur de 15%. En secteur UHb, les destinations commerciale ou artisanale sont autorisées sous condition : <ul style="list-style-type: none"> • De ne pas excéder 500 m² de surface de plancher par volume bâti ; • De ne pas excéder au total 5 000 m² de surface de plancher par unité foncière existante, dans le secteur, à la date d'approbation du PLU ; • D'être implantées au rez-de-chaussée des volumes bâtis. 		Les commerces en rez-de-chaussée d'immeubles sont admis pour des surfaces de vente inférieures à celles réglementées (CDAC). La construction de commerces ne pourra en aucun cas excéder au total 5 000 m ² de surface de plancher par unité foncière. Les établissements hôteliers sont admis dans la mesure où le nombre de chambres réalisées reste inférieur de moitié au nombre de logements créés sur l'entité foncière concernée par chaque projet.
Article 3 Voies et accès	Voies en impasse interdites. Les voies devront présenter une emprise au moins égale à 8 mètres avec chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures ; cette emprise peut être réduite à 6,00m, en cas de création d'un circuit de desserte en boucle ; une dimension différente peut être portée au plan, notamment pour les emplacements réservés. Le circuit de desserte en vélo en site propre doit être prévu dans l'emprise des voies nouvelles. Il pourra être accepté un usage mutualisé des voies par les différents modes de déplacements (véhicules et deux roues) en cas de voirie de desserte locale partagée définie dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.	Le principe de maillage est double qui prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • Des réfections de voirie en pourtour de l'îlot dit « Parc des Subsistances » ; • Une transition apaisée à partir du parc promenade reconstitué. 	Inchangé
Article 4 Réseaux publics	Assainissement : Raccordement obligatoire Eaux pluviales : le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière ; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, etc.). Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de	Inchangé	Inchangé

	<p>récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, etc.).</p> <p>Déchets : Stockage par unité foncière et non visible de l'espace public.</p>		
<p>Article 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des voies existantes ou futures.</p> <p>Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, peuvent être autorisées dans le prolongement de la façade sur rue existante.</p>	<p>Afin d'assurer la transition entre l'espace urbain et les espaces naturels situés à immédiate proximité, les projets de construction devront s'approcher d'un modèle de « Parc Habité ».</p> <p>Les constructions seront de fait implantées en retrait de la limite de référence (10,00 à 11,00m) et ces retraits auront vocation à être végétalisés, chaque fois que possible.</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement (sur les limites de référence identifiées sur les plans qui représenteront la limite entre les espaces d'usage privé et ceux dont l'usage pourra être partagé – trottoirs- espaces végétalisés partagés- place- voies de desserte périphériques créées etc- ou le cas échéant en limite de tènement foncier) ; • Soit s'inscrire en respectant une marge de recul comprise entre cette limite et 10m. <p>Au sein des espaces libres privés, hors espace libre végétalisé, des parvis de desserte, des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaire de déchets <u>enterrés</u> pourront être implantés.</p> <p>En cas de construction en retrait de l'alignement, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille et doublée de haies ; • Soit par des espaces paysagers composés. <p>Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.</p> <p>Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade <u>pour la partie de bâtiment proche de l'alignement.</u></p>
<p>Article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites séparatives, si la façade ne présente pas de baie (seuls les jours de souffrance étant tolérés) ; • En recul de 3m de la limite séparative dans les mêmes conditions ; • À une distance égale ou supérieure à 8m si la façade comporte des baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m² ; • Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m² entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher. <p>Les locaux techniques, installations nécessaires aux services collectifs dont la hauteur est inférieure à 3,00m peuvent être implantés à une distance minimale de 0,50m.</p>	<p>Non prévu</p>	<p>Inchangé</p>
<p>Article 8 Implantation des</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation : la construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une</p>	<p>Non prévu</p>	<p>Inchangé</p>

constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	distance au moins égale à 4 mètres. Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contiguë est portée à : <ul style="list-style-type: none"> • 6 m des baies lorsque la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse. • 8 m des baies dans les autres cas. 		
Article 9 Emprise au sol des constructions	50% de la surface totale du terrain si l'occupation est à usage d'équipements et d'activités. 30% de la surface du terrain pour les constructions à usage de logements, avec, dans ce cas, un dépassement pour les équipements, dans la limite totale de 50%.	Non prévu	Inchangé
Article 10 Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En secteur UHb2, la hauteur maximale des bâtiments est variable en fonction de la distance par rapport au parc du château : <ul style="list-style-type: none"> • Dans la bande de 0 à 30 mètres : zone inconstructible (pour mémoire). • Dans la bande de 30 à 130 mètres : la hauteur maximale des bâtiments est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> ○ 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage de toiture en pentes ; ○ 8 mètres à l'acrotère de terrasse ; • Au-delà de 130 mètres : la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage de toiture en pentes. 2m supplémentaires possibles pour l'aménagement des acrotères et édicules	Non prévu	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En secteur UHb3, la hauteur maximale des bâtiments variera afin de proposer un épannelage en cohérence avec l'espace urbain au Nord et la proximité des espaces naturels plus au Sud. Règle générale : la hauteur des constructions est limitée à 15,00 mètres à l'égout et 18 mètres au faîtage de toiture en pentes. (2m supplémentaires restant possibles pour l'aménagement des acrotères et édicules ou lorsque les rez de chaussée sont dédiés à une activité commerciale) Une hauteur supérieure peut être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural. Cette tolérance est soumise à avis exprès de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'ensemble des services concernés de la collectivité.
Article 11 Aspect des constructions	Dispositions générales : les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone. Les toitures : sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture suivants pourra être utilisé : <ul style="list-style-type: none"> • Terrasses, sous réserve que le matériau de couverture soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes ; • Toitures en pentes, couverte d'aspects relatifs aux matériaux suivants <ul style="list-style-type: none"> ○ Tuiles plates d'aspect terre-cuite ; ○ Ardoise naturelle ; ○ Tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques ; ○ Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant ; 	Non précisé	Inchangé

	<p>o Verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté.</p> <p>Les matériaux : pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduit lissé, taloché ou gratté de ton clair, mais blanc pur exclu.</p> <p>Les clôtures : un seul portail est admis par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée, sauf contrainte technique ou de sécurité. La largeur des portails est limitée à 3,60m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites. Les clôtures sur voie ou espace public et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Néanmoins, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra avoir un caractère essentiellement végétal. Elle sera constituée de grillage doublé de végétaux et d'une hauteur de 1,60 m au maximum. Le long des espaces publics, les plantations seront effectuées sur l'emprise privative, en limite de propriété, la grille venant s'insérer entre la haie et l'espace privé. On privilégiera la clôture par mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, au droit de l'espace public.</p> <p>Toutefois, en secteur UHb2, on pourra faire appel à un mur maçonné dont la hauteur pourra dépasser 1,60m, pour assurer la continuité de l'espace public urbain.</p>		
<p>Article 12 Stationnement</p>	<p>Habitation : pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation comportant 2 logements ou plus : 1 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété. Logements sociaux : 1 place par logement. À compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert.</p> <p>Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres et 1 place pour 10m² de surface de restaurant.</p> <p>Résidences (étudiants, seniors, médicales) : 1 place pour 5 chambres</p> <p>Bureaux : une place pour 40m² de surface de plancher.</p> <p>Commerce : 1 place pour 30m² de surface de vente à compter de 100m²</p> <p>Artisanat : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher</p> <p>Service public ou intérêt collectif : au regard des besoins.</p>	<p>Un espace de stationnement mutualisé est prévu, non quantifié.</p>	<p>L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule, emplacement et accès compris. La dimension minimale de l'emplacement doit être de 5m x 2,50m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour un box ouvert directement sur la voie publique. (règle générale maintenue en l'état)</p> <p>Habitation : pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation comportant 2 logements ou plus : 1 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété. Logements sociaux : 1 place par logement. À compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert.</p> <p>Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres et 1 place pour 10m² de surface de restaurant.</p> <p>Résidences (étudiants, seniors, médicales) : 1 place pour 5 chambres</p> <p>Bureaux : une place pour 40m² de surface de plancher.</p> <p>Commerce : 1 place pour 30m² de surface de vente à compter de 100m²</p>

	<p><u>Deux roues</u> : espace couvert et sécurisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1m² par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4m² ; • Pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher • Pour les commerces : 1m² pour 100m² de locaux (estimé en surface de plancher), avec un minimum de 2 m² ; • Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher, • Pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2m². 		<p>Artisanat : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher</p> <p>Service public ou intérêt collectif : au regard des besoins.</p> <p><u>Deux roues</u> : espace couvert et sécurisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1m² par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4m² ; • Pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher • Pour les commerces : 1m² pour 100m² de locaux (estimé en surface de plancher), avec un minimum de 2 m² ; • Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher, <p>Pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2m².</p> <p>Dans le cas de bâtiments inscrits ou classés, les aménagements des stationnements rendus nécessaires par le nouvel usage des lieux respecteront les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
<p>Article 13 Espaces libres</p>	<p>Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. 30% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.</p> <p>Ce pourcentage s'applique après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des bâtiments et/ou des constructions ; • Des aires de stationnement quel que soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12. <p>En clôture, les haies vives sont recommandées.</p>	<p>Une promenade paysagère d'une emprise moyenne de 25m de largeur débouche au droit du périmètre et se poursuivra au travers du secteur UHb3 en maintenant une traverse dont l'emprise ne pourra être inférieure à 10,00m</p> <p>Un cheminement paysager complétera le parc urbain et rejoindra celui qui longe la future voie Nord / Sud structurante.</p>	<p>Inchangé</p>

III-4. Renforcement urbain – Avenue de Constance

Le site

L'avenue de Constance constitue la porte d'entrée Ouest de la ville de Fontainebleau. La RD 607, véritable boulevard urbain en cet emplacement, dessert une vaste zone dédiée aux équipements (hôteliers, sportifs, scolaires et d'enseignement supérieur) avant de rejoindre l'entrée du centre historique. Ce secteur d'équipements accueille dans ses interstices des zones d'habitat tant individuel que collectif.



Fontainebleau



Avenue de Constance



Le site



Les objectifs de la modification

La délibération de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 20 décembre 2018 lançant la procédure de modification précise les différents objectifs de cette procédure et précise que la démarche aura vocation à :

- Réajuster certains emplacements et tracés graphiques,
- Adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés.

La zone UFa actuelle (qui accueille quasi exclusivement des équipements à destination de formation) interdit leurs compléments et notamment ceux qui autoriseraient une occupation résidentielle, en ce comprise celle qui pourrait être dédiée aux personnels affectés à ces équipements ou aux étudiants.

En effet, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a procédé à une révision des destinations et des sous-destinations ; les résidences, comprises celles dédiées aux personnes âgées, étudiants ou à l'accueil du personnel sont classées dans la rubrique « Habitation » que n'autorise pas l'actuelle zone UFa.

Les résidences constituent pourtant des compléments nécessaires aux activités en place, il convient en conséquence d'adapter zonage et règlement pour les autoriser.

La zone UBb limitrophe offre une variété d'occupation tant dans ses destinations que dans la morphologie urbaine, cette variété semblant compatible avec une requalification de site le cas échéant.

Le projet concerne les parcelles cadastrées :

AR 385	8 867 m ²
AR 387	135 m ²
AR 376	261 m ²
TOTAL	9 263 m²

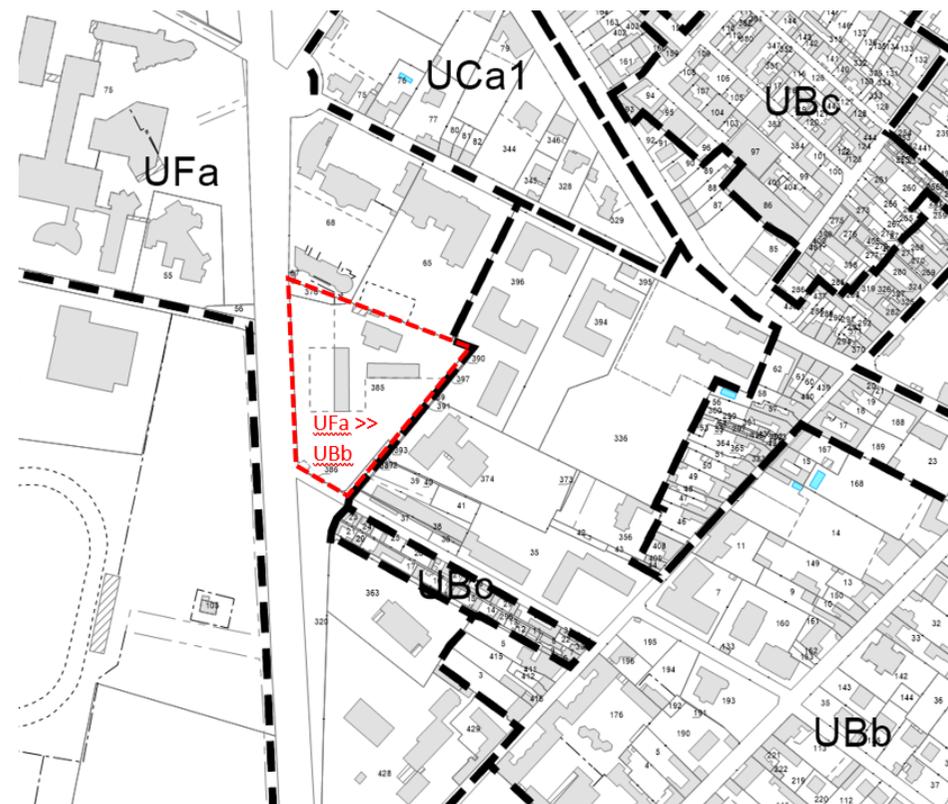
Les emprises foncières d'une superficie au sol de 9 263m² sont enserrées entre le périmètre de l'INSEAD et celui dédié au collège plus au Sud alors qu'elles ne sont pas dédiées à un usage scolaire et de formation.

La modification consiste à corriger le périmètre du zonage actuel en l'intégrant à la zone UBb voisine qui correspondra dans ses destinations à la réalité de l'état d'occupation.

La mixité des usages et la possibilité laissée d'introduire une fonction résidentielle sur ce site proche des grands équipements universitaires participeront aux axes stratégiques précisés dans le PADD et plus particulièrement ceux consistant à :

De renforcer la ville comme lieu de vie

- Maintenir la population résidentielle et faciliter le renouvellement des habitants
- Garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements



En l'occurrence il s'agira ici de compléter l'offre de logements intégrés aux équipements (IUT/INSEAD) par des offres alternatives à celles intégrées dans chacun de ces équipements.

La zone **UB** correspond « à la zone limitrophe du centre-ville de Fontainebleau. Elle présente la particularité de disposer de grands espaces libres soit au niveau de la parcelle, soit en cœur d'îlots. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies ou par le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement de ces voies (assurée par un mur de clôture, un portail, une annexe...), en cas d'implantation des constructions en recul ».

➔ Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'aura pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés en pages 106 et suivantes du rapport de présentation précisé en 2014).

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie ;
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

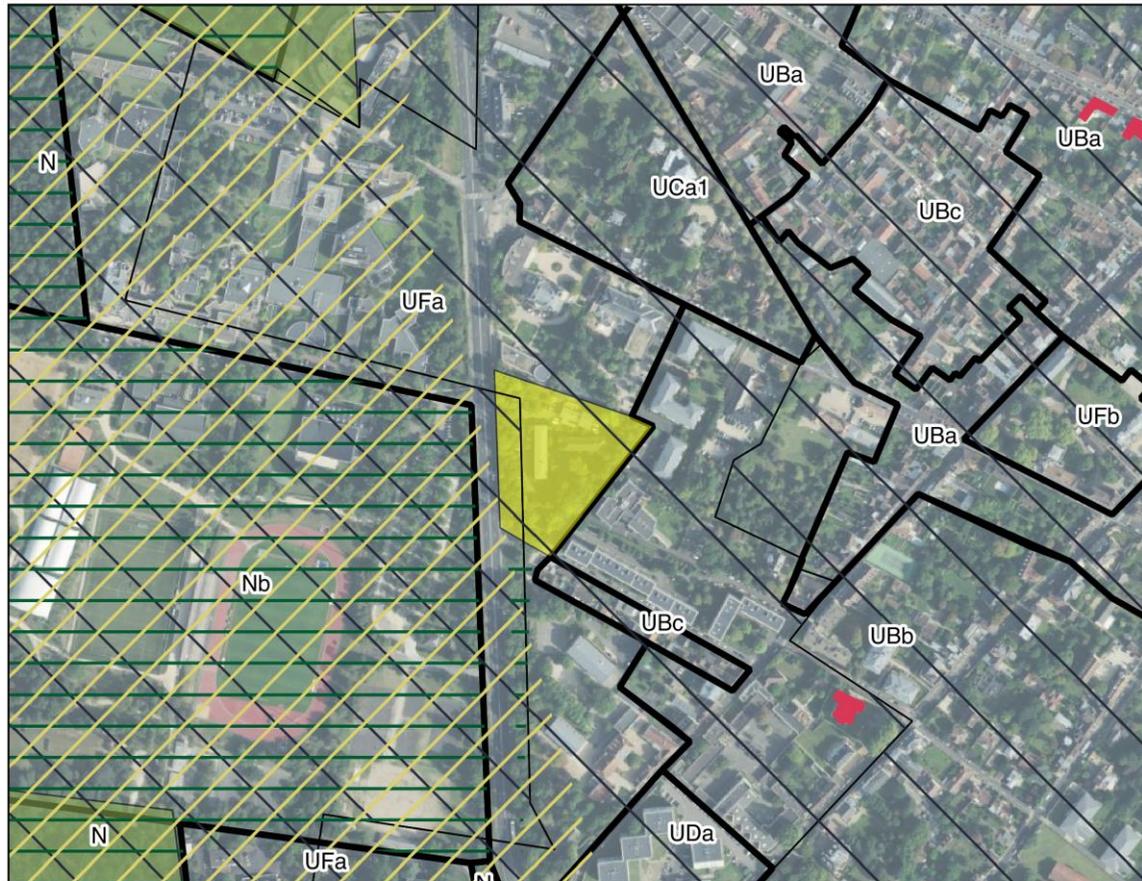
Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

Une ZNIEFF de type 1 et une ZICO jouxtent immédiatement le secteur d'étude, un site Natura 2000 couvrant également le territoire plus au Sud. Toute future construction qui viendrait substituer celles existantes devra en tenir compte.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère.

Le site concerné est majoritairement situé en zone de coopération, mais sa frange Ouest est située dans la zone centrale constituée par la forêt. Il est toutefois nettement séparé de cette dernière par l'avenue de Constance, et est en outre classé en zone urbaine depuis de longues années, cet état d'occupation ne participe pas à la trame écologique...

Carte de synthèse - Secteur "Avenue de Constance"



Légende

	Immeubles classés ou inscrits
	Périmètre de projet
	Zonage PLU
Zonages écologiques	
	Natura 2000
	ZNIEFF (type I)
	ZICO
Réserve de biosphère	
	Zone centrale
	Zone tampon
	Zone de coopération



Sources :

- geoportail.gouv.fr
- atlas.patrimoines.culture.fr
- PLU Fontainebleau-Avon

Préconisations :

- SCoT 2014 : Utilisation en priorité des espaces urbanisés, optimisation du foncier
- PLH 2015 - 2020 : Objectif de production : 133 logements par an

Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées.

La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs au changement de limite de zonage, partie de la zone UFa étant réintégrée dans la zone UBb qui sera élargie en conséquence.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont :

- **1/ DIAGNOSTIC : Compléments apportés au rapport de présentation**

Ce chapitre est complété par une mise à jour des données attachées à l'approche des besoins des « publics spécifiques » :

a/ Les données portées dans le rapport de présentation datant de 2007, il est précisé que les données INSEE 2015 portent à 33,8% le taux de population âgée de plus de 60 ans (dont 14,4% de 75 ans et plus) sur la seule commune de Fontainebleau, les données sur l'ensemble du territoire faisant apparaître 16,1% de population âgée de 60 à 74 ans, 10,1% au-delà de 75 ans.

Cette population est en constante évolution alors que le rapport de présentation initial actait un déficit de logements adaptés « *les professionnels de santé ont relevé plusieurs manques à l'échelle de la C.C.F.A. et notamment :*

- *Le développement et la « normalisation » des résidences pour personnes valides qui constituent une alternative à un logement autonome devenu trop grand et favorisant l'isolement de la personne âgée.*
- *Un manque d'offre pour les couples, puisque seuls 7 appartements à Rosa Bonheur peuvent les accueillir. Cependant on dénombrait alors peu de demandes. »*

b/ Une population étudiante importante et d'origines géographiques diverses. 2 134 étudiants fréquentaient les écoles implantées dans le territoire de la C.C.F.A lors de la rédaction du rapport. Ce chiffre est en constante augmentation Si les étudiants de l'INSEAD ou de l'IFSI bénéficient de structures d'hébergement d'autres écoles supérieures ne disposent pas de logements réservés à leurs étudiants.

c/ Les stages professionnels et la formation interne : le renforcement de l'économie tertiaire génère de nouveaux besoins en matière de logements en résidence temporaire (résidences services qui se substituent à l'hôtellerie dans les cas de moyens ou long séjours)

Pièce dossier	Pagination	Contenu
Rapport de présentation	Page 43 § logement des publics spécifiques	Ajout des précisions portées ci-dessus
	Pages 216 et suivantes Incidences des zonages sur l'environnement	Inchangé

	<p>Page 301 Boulevards Kennedy et de Constance Une étude de requalification des Boulevards Kennedy et de Constance est actuellement en cours, dont la maîtrise d'ouvrage a été reprise par le Conseil Général. L'objectif est d'améliorer sur cet axe structurant du Sud Seine-et-Marne, la sécurité et d'y développer un caractère plus urbain. Ce projet sera de nature à revaloriser le carrefour de la Libération et l'axe d'accès à l'entre de ville depuis Paris.</p>	<p>Le boulevard de Constance est très fréquenté et a fait l'objet d'un classement en voie bruyante de catégorie II. La requalification de chaque site situé à proximité du boulevard renforcera les protections nécessaires</p>
--	---	---

• **2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS : explicitant la modification du zonage**

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la ville de FONTAINEBLEAU a intégré le périmètre concerné en zone UFa, zone strictement réservée aux équipements à vocation scolaire ou de formation.

Les parcelles situées à la jonction du site de l'INSEAD et de celui occupé par le Collège Jeanne d'Arc ont été classées dans cette zone d'équipements sans que soit tenu compte de la zone UBb, limitrophe qui régleme les secteurs d'habitat mitoyens.

Pourtant les locaux de l'ONF qui occupent le site actuellement n'assurent pas et ne sont pas destinés à assurer une fonction de formation.

Le zonage UBb environnant semble celui le mieux adapté pour permettre une évolution des locaux actuels en autorisant éventuellement leur future transformation.

Zone UFa initiale	Zone UFa maintenue	Zone UBb élargie
32 814 m ²	23 551 m ²	+ 9 263 m ²

• **3/ EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE : en pièce annexe au rapport de présentation et à la demande d'examen au cas par cas**

	Description	Incidences
Action proposée Réduction d'une zone UFa et Extension de la zone UBb	Inclure un site occupé par des équipements dans le tissu urbain de la commune Autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existante	Transformation des modes d'occupation Inchangé.
Effet à court terme	1/ La restructuration du bâti existant autorisera une pluralité d'usages 2/ Le classement en voie bruyante et le retrait des	La restructuration sur site n'a pas d'incidences sur les données environnementales, par contre elle peut participer au renforcement des densités résidentielles en centre-ville préconisé par le PLH. Quelques soient les constructions leur recul par rapport à la voie garantira le

	constructions est maintenu	maintien de la frange boisée existante
Effet à moyen terme	Sans objet	Nécessité de gestion renforcée des circulations selon le type de programmes ou d'usages introduits
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Renforcement des densités urbaines sur le territoire urbanisé de la commune. Mixité fonctionnelle du quartier.	Limitation de consommations foncières d'extension
Incidences négatives	Risque de densification	A mettre en cohérence avec les plans de circulation
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mutation à terme de l'entrée Ouest de la ville	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales (réserve de biosphère, sites Natura ou ZICO proches ne sont pas représentatives.

- **4/ Les emplacements réservés, les servitudes : sans objet**

La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

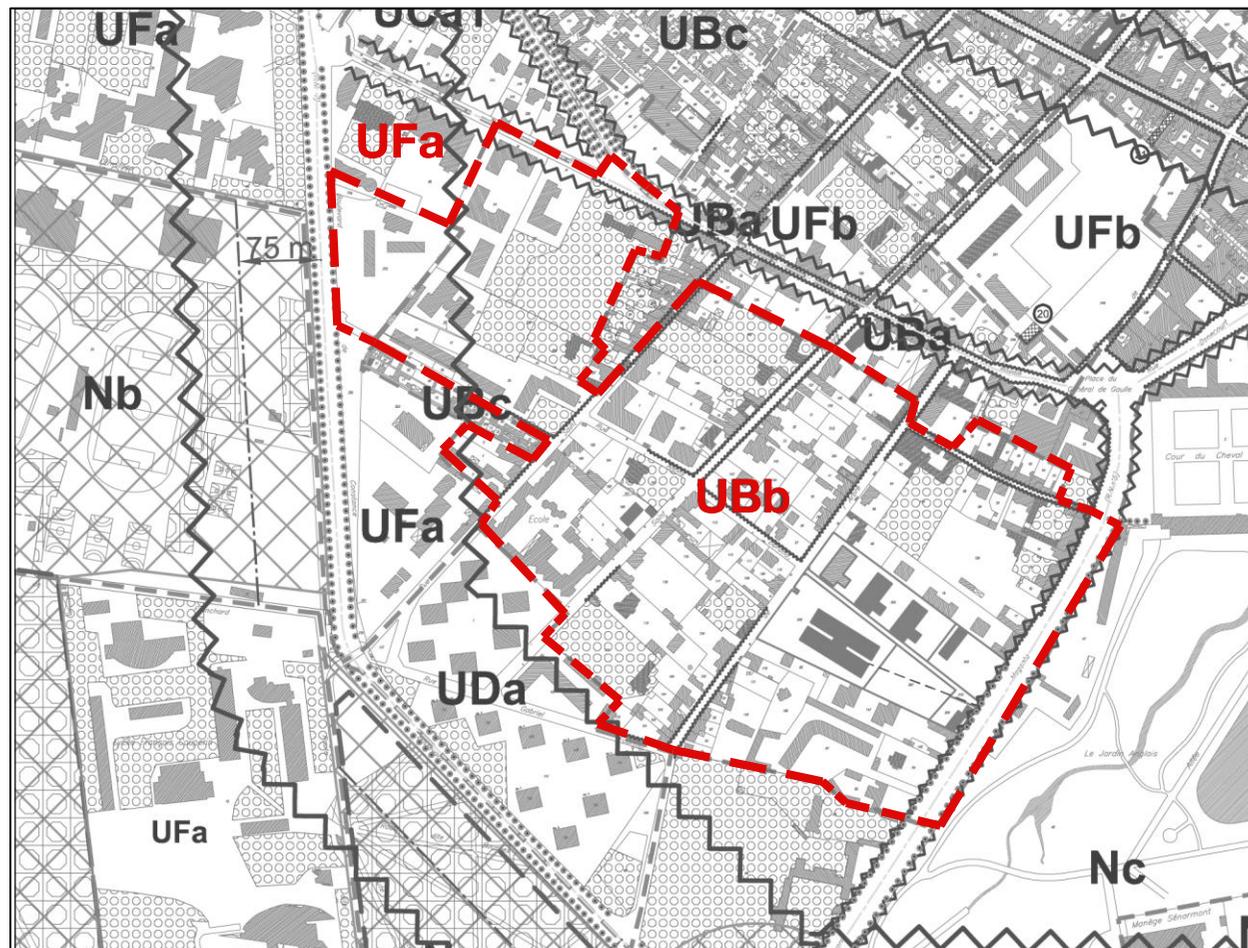
La modification du plan de zonage consiste en la transformation d'une partie de la zone UFa en une zone UBb par élargissement du zonage pré existant. Il s'agit d'une mise en cohérence avec l'effectivité des états d'occupation, le site de l'ONF n'étant pas destiné à accueillir un équipement strictement réservé à la formation. Cette modification porte sur une surface cadastrée de 9 263 m².

Pour mémoire :

- *Le secteur UBb autorise des destinations mixtes.*
- *Le secteur UFa quant à lui, correspond à une occupation limitée aux équipements publics scolaires ou de formation*

La modification du PLU consiste à réintégrer une surface d'environ 1 hectare en secteur UBb afin de mettre en compatibilité le classement avec la réalité de son état d'occupation.

Modification envisagée



La zone UBb est élargie sur partie de la zone UFa afin de tenir compte des modifications d'usages.

La proposition de modification apportée au règlement

Les dispositions générales restent inchangées

	Zonage actuel UFa	Zone UBb
Destination	<p>La zone UF est une zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux.</p> <p>Le secteur UFa comprend les équipements de formation et d'enseignement intégrés dans un milieu forestier ou situés de part et d'autre du boulevard de Constance.</p>	<p>Correspond à la zone limitrophe du centre-ville de Fontainebleau. Elle présente la particularité de disposer de grands espaces libres soit au niveau de la parcelle, soit en cœur d'îlots</p> <p>L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies, ou par le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement de ces voies (assurée par un mur de clôture, un portail, une annexe...), en cas d'implantation des constructions en recul. La destination principale de la zone est l'habitat</p> <p>Le secteur UBb : Secteur au maillage parcellaire large, comportant de nombreux hôtels particuliers associés à de vastes espaces libres</p>
Article 1 Occupations et utilisations interdites	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage de : <ul style="list-style-type: none"> ○ Habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Hébergement hôtelier, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 ; ○ Commerce ; ○ Artisanat ; ○ Industrie ; ○ Exploitation agricole ou forestière ; ○ Fonction d'entrepôt ; • Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ; • Les carrières ; • Les terrains de camping ; • Le stationnement des caravanes ; • Toute nouvelle urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués. <p>Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdits.</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt ; • Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ; • Les installations classées soumises à autorisation ; • Les carrières ; • Les terrains de camping ; • Le stationnement des caravanes ; • Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions. <p>Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan soit par une trame de ronds verts soit par une trame de petits triangles verts, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.</p> <p>Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdits.</p>
Article 2 Occupations et utilisations admises à des conditions particulières	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excèdent pas les limites de leur emprise foncière ; • Le logement destiné au gardiennage et au personnel dont la présence est nécessaire dans l'établissement ; • L'hébergement hôtelier s'il est lié à l'occupation ou utilisation du sol 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excèdent pas les limites de leur emprise foncière ; • Les installations artisanales d'une surface maximale de 250 m² de surface de plancher, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ; • L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients. • La fonction d'entrepôt, si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale, implantée sur le territoire de la

	<p>autorisée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bureaux s'ils sont liés à l'occupation ou utilisation du sol autorisée ; • L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. • En secteur UFa, le logement des élèves de type internat 	<p>Communauté de Communes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La démolition d'une construction o si elle n'est pas repérée comme « immeubles protégés » au plan, pour son intérêt culturel et historique. o et si cette démolition n'est pas de nature à altérer le front bâti de l'espace urbain, repéré au plan par un liseré rouge, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle. • La création de commerces, sous réserve de disposer de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte, sur l'unité foncière ; l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet. • L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques Les commerces d'une surface maximale de 1 000 m² par unité foncière ; <p>Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, la somme des types d'occupations suivantes: est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> o l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U., -à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique, -sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, o Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement o La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum), o L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine, de tennis non couverts, o L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m² o La construction d'un garage dans la limite de 15m² de surface de plancher par unité foncière, o Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales. <p>.....</p>
<p>Article 3 Voies et accès</p>	<p>À l'intérieur d'une propriété, toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte, intérieure à l'unité foncière, d'au moins 5 mètres de largeur.</p> <p>Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.</p> <p>Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement.</p> <p>La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</p> <p>La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique pour réaliser une distribution en circuit (forme de la parcelle, relief, boisement). En cas d'impossibilité technique de réaliser une voie « en boucle » ou traversante d'un îlot, si elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.</p> <p>Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique. L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.</p>
<p>Article 4 Réseaux publics</p>	<p>Raccordement eau et assainissement obligatoire</p> <p>Eaux pluviales : Le rejet des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbée sur l'unité foncière ou sur une parcelle voisine dans le cadre d'un fonctionnement mutualisé autorisé par une orientation d'aménagement et de programmation. Toutefois en fonctions des</p>	<p>Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Assainissement Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste</p>

	<p>contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...). Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.</p> <p>Réseaux électriques, câble etc doivent être implantés en souterrain</p> <p>Stockage et enlèvement des déchets : Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public. Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction (dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.)</p>	<p>Eaux usées :Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, y compris pour les constructions existantes. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.</p> <p>Eaux pluviales :Le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...). Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.</p> <p>Réseaux divers Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.</p> <p>Stockage et enlèvement des déchets : Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public. Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.</p>
<p>Article 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes, • Soit avec un retrait égal ou supérieur à 5,00m. <p>Une implantation différente peut être acceptée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'extension de constructions existantes déjà implantées dans les marges e reculement, dans l'alignement de fait ; • Pour la surélévation ou l'adaptation de bâtiments existants ; • Pour l'installation de locaux d'ordures ménagères, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ; • Pour permettre la sauvegarde de plantations d'arbres de haute tige ; • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent 	<p>En secteur UBb, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, en tout ou partie, soit en recul. Dans ce dernier cas, ou en cas de recul partiel, le recul doit être au minimum de 3,00m, l'alignement doit être doté d'une clôture et l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment doit être végétalisé.</p> <p>En cas de recul partiel, la façade implantée à l'alignement doit présenter un linéaire minimal de 6,00 mètres à l'alignement.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</p> <ul style="list-style-type: none"> o lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins de la profondeur de l'espace vert, o pour l'extension de constructions l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction o pour les séquences urbaines (présence de plusieurs bâtiments implantés différemment, 2 au moins) constituées d'immeubles implantés en recul ; dans ce cas les constructions pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement, sans aggraver le recul, par rapport au bâtiment présentant le plus de recul. o lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées, l'implantation des constructions peut être réalisée à l'alignement de l'une ou l'autre voie; le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposé. o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité). Lorsqu'une marge de recul est portée au plan, l'implantation des bâtiments doit se faire sur la marge de recul, sauf les locaux techniques (tels que local poubelles, transformateurs, etc), dans la limite de 5,00 m². <p>En cas de recul autorisé, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc..., pouvant être employés conjointement. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail. Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, conservation d'arbres, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues...) ou pour favoriser les accès aux garages, dans la limite de 1/3 du linéaire de façade à l'alignement.</p>
<p>Article 7 Implantations</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites séparatives, sauf en limites des zones UC et UD, où elles 	<p>Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit en recul. L'implantation en limites séparatives est préférentielle lorsqu'elle participe à la continuité du front bâti.</p>

des constructions par rapport aux limites séparatives	doivent être implantées en recul, sauf application du paragraphe 3 ci-après ; <ul style="list-style-type: none"> En recul des limites séparatives. 	Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement : Secteur UBb Les constructions peuvent être implantées: <ul style="list-style-type: none"> soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, o soit en recul des deux limites séparatives latérales. Au delà d'une bande de 20 mètres : Les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère de terrasse, et de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine. Lorsqu'elles sont en recul des limites séparatives gabarit formé par la règle suivante : $D > h - 3m$ (ou $H < D + 3$) On appelle D, la distance entre la construction et la limite séparative, On appelle H, la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit DISPOSITIONS PARTICULIÈRES Une implantation différente peut être acceptée, <ul style="list-style-type: none"> Pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées aux règles principales, dans la limite de 15m² de surface de plancher supplémentaire dans l'emprise à l'intérieure de laquelle les règles énoncées ci-dessus ne pourraient s'appliquer Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité), et dans la limite de celles-ci. Lorsqu'il existe, sur la parcelle mitoyenne un bâtiment en limite séparative, au-delà de la bande de 20,00m, dont la hauteur dépasse la hauteur autorisée à l'article UB 7-2-2, il est possible de s'adosser au bâtiment existant, en tenant compte de sa configuration, et dans la limite à la fois de la hauteur du bâtiment existant et de la hauteur maximale art. UB10
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50m ² , peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1,90 m de la limite séparative.	Pour les constructions à usage d'habitation : La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contiguë est portée à : <ul style="list-style-type: none"> 6 m des baies lorsque la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse, 8 m des baies dans les autres cas. Pour les autres constructions : En l'absence de baies, il n'est pas fixé de règles. Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du sol du plancher, la distance entre les baies et la construction non contiguë est portée à 4,00m des baies. Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du P.L.U. d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m ² , peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative. Pour les annexes il n'est pas fixé de règle.
Article 9 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain pour les équipements. En zone UF, en secteurs UFa et UFb l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain pour les équipements.	En secteur UBb : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la propriété. L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 40% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et 50 %, pour l'extension d'équipements publics ou collectifs existants
Article 10 Hauteur des constructions	La hauteur maximale est limitée à <ul style="list-style-type: none"> 15,00 m au faîtage et 9,00 mètres à l'égout du toit. 16,00 m à l'acrotère de terrasse. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées,	En secteur UBb : <ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale est limitée 14,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et 9,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses, La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 9,00 m Au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, La hauteur maximale est limitée 11,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et 6,50m à l'acrotère des couvertures-

	colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales.	terrasses, o La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 6,00 m
Article 11 Aspect des constructions	<p>1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par une trame violette ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades :</p> <p><u>a – démolition-conservation des immeubles protégés</u> conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme : La suppression des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan par une trame violette, est interdite. Des démolitions partielles pourront être admises pour l'adaptation à l'occupation et à l'utilisation. La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti.</p> <p><u>b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés</u> Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé par un liseré à denticule.</p> <p>2° Les constructions existantes Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles régionales de la ville, des bourgs et hameaux ou des créations architecturales qui ont accompagné le développement urbain. On trouve aussi dans ces catégories des bâtiments du XX^{ème} siècle. L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble</p> <p><u>b – entretien, restauration et modifications :</u> L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural,</p>	<p>1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale : inchangé 2°) les constructions existantes : inchangé</p> <p>3° les constructions neuves Extension de constructions existantes : Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect. Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.</p> <p>- Aspect des constructions neuves:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. • Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. • Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural, <p>Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré. • Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places <p>Couvertures : Les toitures en pentes doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons type maisons de ville, la tuile plate sera privilégiée. L'ardoise naturelle pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en ardoise. La tuile mécanique (dite tuile de Marseille) pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.</p> <p>Prescriptions diverses, ;sont notamment interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton), l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs. ;l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

	<p>dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marqués au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.</p>	
<p>Article 12 Stationnement</p>	<p>L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5m x 2,50m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique.</p> <p><u>Habitation</u> : Pour l'habitation comprenant un logement : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert</p> <p><u>Hébergement hôtelier / restauration</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places de stationnement pour 3 chambres ; • 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. <p>50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol ou couvert.</p> <p><u>Résidences / Foyers / Cliniques</u> : 1 place pour 5 chambres</p> <p><u>Bureaux</u> : Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Commerces</u> : Une place par tranche de 30m² de surface de vente dès lors que cette surface mesurée après travaux et hors réserves est supérieure à 100m².</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u> : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p>	<p>En secteur UBb</p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'<u>habitation</u> lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 1 logement : 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement (studio ou appartement), aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction ou en sous-sol ou couvert. Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</p> <p>1 place par logement social</p> <p><u>Hébergement hôtelier</u> : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p> <p><u>Résidence pour étudiants</u> 1 place pour 5 chambres</p> <p><u>Résidences / Foyers / Cliniques</u> : 1 place pour 5 chambres</p> <p><u>Bureaux</u> : Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Commerces</u> : Une place par tranche de 30m² de surface de vente dès lors que cette surface mesurée après travaux et hors réserves est supérieure à 300m².</p> <p><u>Entrepôts</u> : 1 place pour 500m² de surface de plancher</p> <p><u>Artisanat</u> : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Ces places de stationnement sont imposées dès lors que la surface de plancher mesurée après travaux est supérieure à 300 m²</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u> : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune</p> <p>Dispositions particulières : Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:</p>

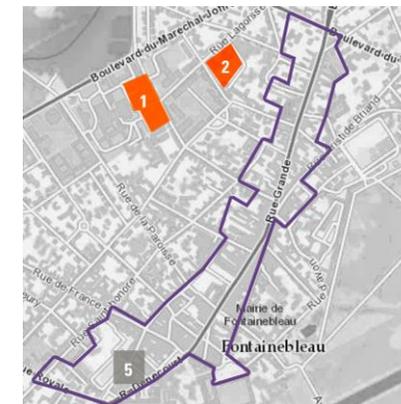
	<p>Dispositions particulières : Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation, avec un minimum de 4 m². pour les bureaux, services, artisanat : 3 m² pour 100 m² de locaux surface de plancher ; • Pour les commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m². • Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1m² par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2m². <p>Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> o pour les ensembles comportant plus d'un logement: 1m² par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m². o pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher o commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m². o pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher, o pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².
<p>Article 13 Espaces libres</p>	<p>20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.</p> <p>Ce pourcentage s'applique après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des bâtiments et/ou des constructions ; • Des aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12. 	<p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).</p> <p>20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des bâtiments et/ou des constructions, • Des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, à l'exception des secteurs UBc pour les aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12. <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements. Ils pourront être plantés en bosquet. On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de PLU. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et plantations existant sur l'entité foncière ou à proximité</p>

III-5. Adaptation réglementaire de la zone UA

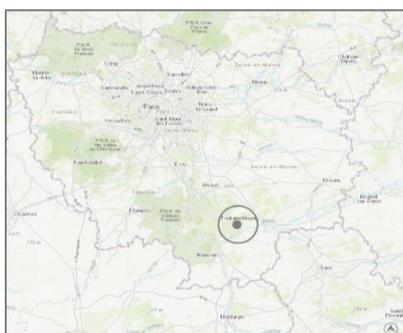
Le zonage UA correspond aux zones centrales de Fontainebleau et d'Avon ainsi qu'aux anciens quartiers ou villages. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées essentiellement à l'alignement des voies, en front continu ou quasi continu. L'occupation et l'utilisation du sol est mixte, avec une forte dominante d'habitat, de commerces et de bureaux

La zone UA est composée de quatre secteurs :

- UAa : Secteur du centre-ville de Fontainebleau ;
- UAb : Secteur en continuité du centre-ville de Fontainebleau, avec une densité plus faible ;
- UAc : Secteur correspondant aux centres originels de la commune d'Avon, du Vieil-Avon et de Changis ;
- UAd : Secteur correspondant aux anciens quartiers des Pleus et des Provinciaux à Fontainebleau, à Avon des rues du Montceau, de la République et du petit quartier de la rue Bernard Palissy.



Le site concerné : centre-ville de FONTAINEBLEAU



Les objectifs de la modification

La délibération de la Communauté d'Agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU en date du 20 décembre 2018 lançant la procédure de modification, précise les différents objectifs de cette procédure et précise que la démarche aura vocation à :

- « adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés. »

La ville de Fontainebleau a renforcé l'accessibilité au centre-ville et mis à disposition des visiteurs et des résidents 1 666 places de stationnement (hors stationnement sur rue).

Le centre-ville est desservi par des lignes régulières de transport en commun et plus précisément les lignes 1, 3, 7, 8 et 43 reliant le centre à la gare ou aux quartiers périphériques.

La problématique du stationnement en centre-ville de Fontainebleau est double puisqu'elle concerne :

- Le stationnement visiteurs
- Le stationnement des résidents.

L'intensité des usages diurnes et touristiques gérée par la mise à disposition de parcs de stationnement publics, ne doit pas interférer dans les mutations des mobilités et notamment dans les choix de transports partagés ou apaisés (transport en commun, voies cycles ou cheminements).

Le centre-ville de Fontainebleau est resserré et desservi par les transports en commun. Dans un périmètre très central (1km x 0,3km environ) les secteurs UAa-UAb imposent pour toute construction la réalisation d'un nombre de places de stationnement qui n'est plus en rapport avec la gestion actualisée des mobilités.

L'objectif de la modification du règlement de la zone UA (UAa et b) consiste en une mise en compatibilité de l'article UA 12 avec l'évolution des politiques de mobilités en limitant le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire pour les constructions nouvelles.

La modification porte exclusivement sur les zones UAa / UAb présentes uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

Il n'est pas apporté de modifications au rapport de présentation

La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs reste inchangée

Le projet de rectification du règlement au droit du périmètre ci-dessus cité n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

La modification n'a pas d'incidence sur les espaces réservés, n'impacte pas de servitude

La proposition de modification apportée au règlement

Les dispositions générales restent inchangées

	Zonage actuel UA	Zone UA modifiée
Destination	Inchangé	
De l'Article 1 à l'Article 11	Inchangé	
Article 12 Stationnement	<p>L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour le boxe ouvert directement sur la voie publique, les emplacements devront être aisément accessibles. Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés. La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris. En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m, • Par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m, • Ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme <p><u>Habitation :</u> Pour l'habitation comprenant un logement : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert. Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2. Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</p> <p><u>Hébergement hôtelier / restauration :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places de stationnement pour 3 chambres ; • 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. <p>50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol ou couvert.</p> <p><u>Résidences / Foyers / Cliniques :</u> 1 place pour 5 chambres</p>	<p>L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour le boxe ouvert directement sur la voie publique, les emplacements devront être aisément accessibles. Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés. La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris. En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m, • Par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m, • Ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme <p><u>En secteur UAa et UAb :</u></p> <p><u>Habitation :</u> Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 1 logement : 1 place de stationnement par logement minimum. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction ou en sous-sol ou couvert.</p> <p><i>Reste : inchangé</i></p>

	<p>Bureaux : Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher.</p> <p>Commerces : Pas d'obligation</p> <p>Artisanat : 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p> <p>Dispositions particulières : Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation, avec un minimum de 4 m². pour les bureaux, services, artisanat : 3 m² pour 100 m² de locaux surface de plancher ; • Pour les commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m². • Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1m² par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2m². <p>Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions</p>	
Article 13 Espaces libres		Inchangé

IV – Évaluation des incidences

Les Incidences						
	Site 1/ Hôpital	Site 2/ Clinique	Site 3/ Subsistances	Site 4/ Av de Constance	Site 5/ Centre ville	Global
Consommation foncière	0 La zone UDc2 créée est équivalente à la zone UFb préexistante	0 La zone UDc créée se substitue à une zone UFb préexistante	0 La zone UHb3 se substitue à celle UHb2 L'orientation d'aménagement conserve le même périmètre	0 La zone Ubb étendue se substitue à la zone UFa préexistante	0 Gestion des stationnements en zones UAa et UAb	Une surface foncière totale de 65 392m2 actuellement réservée aux équipements publics et qui est affectée à une destination plurielle
Trame et fonctionnement urbain	Renforcement des mixités fonctionnelles : équipement de soins et logements	Renforcement des mixités fonctionnelles : équipement de soins et logements Renforcement des exigences en matière d'espaces verts et jardinés	Renforcement de la polarité Sud : logements, commerces et services Création d'un espace public	Renforcement des mixités fonctionnelles, logements, résidences	Limitation des obligations de création d'emplacements de stationnement destinée à encourager la mutualisation du stationnement et à limiter les circulations automobiles en centre-ville	Renouvellement urbain et reconstruction de logements dans le tissu urbanisé
Espaces naturels, paysagers	Remise en état des sols non bâtis Création de trames jardinées en remplacement des surfaces imperméables	Remise en état des sols non bâtis Création de trames jardinées en remplacement des surfaces imperméables. Création d'une trame jardinée sur 4053m2 pour conforter les liens paysagers entre	Dépollution et remise en état des sols non bâtis Création d'un nouveau couloir « vert »	Inchangé	Sans objet	Selon les programmes qui seront retenus, environ 40% des surfaces concernées retrouverons une occupation végétalisée soit plus de 2 ha de surface plantée en centre-ville

		site Damesme et lisière de forêt				
Déplacements urbains	+ 50 véhicules accueillis sur site	Inchangé, la fréquentation de la clinique attirant un nombre de véhicules important	Inchangé par rapport à l'OAP intégrée au PLU en son état actuel	Selon la programmation retenue. (Tertiaire ou résidence)	Limitation des circulations dans le centre-ville et renforcement des mutualisations de parkings, de l'usage des transports en commun	Le renforcement de la polarité Sud pourrait à moyen terme mieux répartir les circulations générées par l'accroissement du nombre de logements
Qualité de l'Air	La remise en état d'environ 2ha de terrains paysagers est peu représentative au regard de l'environnement boisé de Fontainebleau. Cependant ces espaces végétalisés étant insérés en cœur de ville ils participeront à leur mesure à l'amélioration de la qualité de l'Air en centre-ville					
Eaux pluviales	Ces mêmes deux hectares sont gagnés sur des espaces jusqu'alors imperméabilisés et faciliteront la récupération des eaux pluviales à la parcelle					
Pollutions	Sans objet	Sans objet	Site dépollué	Sans objet	Sans objet	Remédiation d'un site militaire

V – Modification des annexes : rectification des emplacements réservés

- Modification du bénéficiaire des emplacements réservés suivants du fait de la compétence voirie restituée aux communes conformément aux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (arrêté préfectoral 2017/DRCL/BLI/99 du 5 décembre 2017 portant adoption des statuts de la CAPF).
- ER n°12 – Aménagement d'une voirie publique au Sud du quartier du Bréau. Bénéficiaire actuel : CCPF (CAPF) / Bénéficiaire futur : Ville de Fontainebleau.
- ER n°15 – Création d'un rond-point sur la RD 606. Bénéficiaire actuel : CCPF (CAPF) / Bénéficiaire futur : Ville de Fontainebleau.
- ER n°16 – Création d'une voie d'entrée de ville depuis la RD 606. Bénéficiaire actuel : CCPF (CAPF) / Bénéficiaire futur : Ville de Fontainebleau.