

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON

P.L.U.

RÈGLEMENT

Approbation	24 novembre 2010
Révisions allégées	17 janvier 2013 (2)
Modifications	10 février 2011 17 janvier 2013 (2) 11 décembre 2014 17 septembre 2015 15 septembre 2016 (2) 14 décembre 2017 4 avril 2019
Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU	6 février 2020

par délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT -

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées, en ce compris à l'intérieur des ZAC.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL -

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1). Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.
- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
 - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
 - des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6)
 - des prescriptions des plans de prévention des risques naturels.

Dispositions générales

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme (antépénultième alinéa), les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application de la jurisprudence « *Sekler* » de 1988, en l'absence de règles spécifiques intégrées au règlement des différentes zones, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordé que si lesdits travaux soit n'aggravent pas la non-conformité de la construction soit restent sans effet à leur égard. Toutefois des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation E.R.P., une amélioration des normes de sécurité ou une augmentation des performances énergétiques des constructions.

ARTICLE 5 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 6 – ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le P.L.U. de Fontainebleau-Avon ne déroge ni n'ajoute aux termes de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme relatif à « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans* ».

De même, le PLU de Fontainebleau-Avon ne déroge ni n'ajoute aux termes de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme qui autorise, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

ARTICLE 8 – APPLICATION DU CODE MINIER

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

.../...

- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

ZONES URBAINES

Zones U

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

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, du petit quartier de la rue Bernard-Palissy.
 - **Secteurs UAd1:** l'emprise au sol des bâtiments ne dépasse pas 40 %.
 - **Secteurs UAd2:** Emprise au sol n'est pas réglementée.

Lorsqu'il est fait référence à la zone en général, la règle s'applique dans l'ensemble de ses secteurs.

Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.*

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme.

Zone UA

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
 - o industrie
 - o exploitation agricole ou forestière
 - o fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale implantée sur le territoire des communes de Fontainebleau et Avon.
- 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, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

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**, les constructions et utilisations du sol sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

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 P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. 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'excède pas les limites de leur emprise foncière.
- b. 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.
- c. La démolition d'une construction
 - o si elle n'est pas repérée comme « immeubles protégés » au plan, pour son intérêt historique, architectural ou culturel conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme.
 - o 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.
- d. La création de commerces, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à conteneur); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.
- e. 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,
- f.

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 :

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction,
 - 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,
- 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
- 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),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine, de tennis non couverts,
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m²
- La construction d'un garage dans la limite de 15m² surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

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.

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 flot, 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.

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 (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul 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.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

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 pré-traitement.

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.

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.

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.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

1. REGLE PRINCIPALE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être acceptée, pour les cas énoncés ci-après.

- lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins de la profondeur de l'espace vert,
- pour l'extension de constructions existantes 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 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.
- 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; 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, si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), dans la limite de celles-ci.

Seulement si 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.

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.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLES PRINCIPALES

1 Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

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.

Dans toute la zone UA

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti continu.

Selon la largeur des terrains, les règles d'implantation sont les suivantes :

- Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit être contiguës à l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin,

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite.

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m.

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.

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

2 Au delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

Secteur UAa

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit en recul.

L'implantation en limite séparative se fera de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite».

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En cas de création de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale devra être respectée.

Secteurs UAb, UAc et UAd

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, et de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant d'une propriété voisine. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

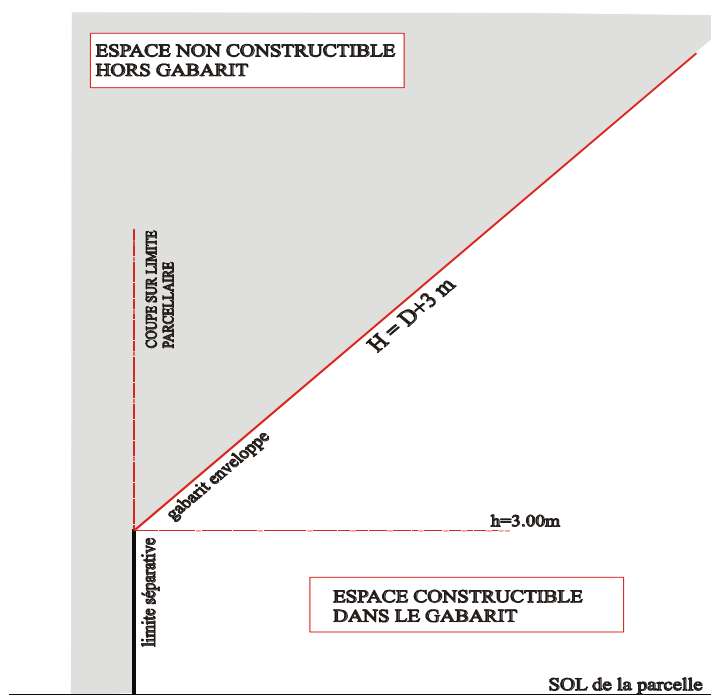
Le linéaire de bâtiment implanté en limite séparative, au-delà de la bande des 20,00m, ne doit excéder une longueur de 12,00m.

Lorsqu'elles sont en recul des limites séparatives, et que les façades ne comportent pas de baie, les constructions doivent respecter le 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



Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

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 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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être acceptée,

- 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'intérieur 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.

ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 :

- 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 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.

Pour les annexes,

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Secteurs UAa, UAc : Non réglementé.

Secteurs UAb : L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 40 %.

Secteurs UAd1: L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 40 %.

Secteurs UAd2: Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

Références du calcul de la hauteur :

- *Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :*
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public
- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :*
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Les règles de hauteur s'appliquent différemment suivant les volumes couverts par une toiture en pente et les volumes couverts par un toit plat, ou terrasse.

2. REGLES GENERALES

Secteurs UAa et UAb :

- La hauteur maximale est limitée 17,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et 12,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 12,00 m

Dans le secteur UAb, au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,

- la hauteur maximale est limitée à 10,00m au faîtage des toitures à pentes et 6,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 6 mètres

Secteurs UAc et UAd :

- la hauteur maximale est limitée à 12,00m au faîtage des toitures à pentes et 7,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 7mètres

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone et tous les secteurs,

La hauteur des constructions annexes est limitée à

- Toitures à pentes: 5,00 m au faîtage et 3,00 m à l'égout de toiture
- Toitures-terrasses : 3,50 m à l'acrotère

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 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

Dans la zone UAc, une hauteur supérieure est autorisée sous réserve de son intégration architecturale, pour la surélévation ou l'extension d'un CINASPIC, dans le prolongement du niveau le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Outre les règles d'architecture énoncées ci-après, des recommandations architecturales sont mises en annexe du présent règlement ; les autorisations de construire peuvent par ailleurs être refusées « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales», tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

A- Les immeubles

B- Les devantures commerciales

C- Les clôtures

D- Les ouvrages techniques apparents

E- Les abords des immeubles

A- Les immeubles

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
 - les immeubles et maisons de ville, constitués en front bâti ou non
 - les villas
3. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

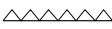
1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades:

a - démolition-conservation des immeubles protégés 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.

b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés

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:  .

2°) les constructions existantes (protégées ou non) :

Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème 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.

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 :

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 etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.

Pour les maisons de Ville :

le type maison de ville, constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie,

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à égout sur rue, à forte pente,

maçonnerie.

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite,
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

la couverture.

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuiles plates) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m²,
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

le type villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle),

la maçonnerie de pierre de taille,

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les charpentes,

- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

les couvertures,

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les détails,

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

Constructions d'architecture moderne

La maçonnerie,

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux. Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions,

Les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).
- Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes,
- Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies

Les détails

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

3°) les constructions neuves:a - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extension 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.

b - Aspect des constructions neuves:

- 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 et la typologie architecturale environnante (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,

- 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 verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places.

Couvertures

Les toitures en pentes doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons type maison de ville, la tuile plate sera privilégiée. L'ardoise naturelle pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en ardoise. La tuile mécanique pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.

La couverture terrasse peut être autorisée

- lorsqu'elle assure un élément de jonction entre deux bâtiments couverts de toitures à pente
- ou lorsqu'elle s'inscrit dans une petite partie d'un bâtiment,
- ou lorsqu'elle couvre une annexe

c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- 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.

B - Les devantures commerciales

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- ⇨ La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage
- Les devantures sont traitées,
 - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installée avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine,
 - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
- Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux,
- Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

C - Les clôtures

1. Les clôtures sur les espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

2. Les portails :

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 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation d'aspect P.V.C., ou d'aspect aluminium ou acier galvanisé apparents.

3. Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m:

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

D - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

E - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignés n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS

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.

2. REGLE

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,

- 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.

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées comme suit :

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	1 place par tranche de 80m ² 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.
hébergement hôtelier	2 places pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 30m ² 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.
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Commerce	Il n'est pas fixé d'obligations.
Bureaux et services	Une place par tranche de 40m ² de surface de plancher de l'immeuble sera consacrée au stationnement.

Artisanat	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher.
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.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe n°2 ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, à l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux *deux-roues* suffisamment dimensionné et facilement accessible doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- 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, 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 2 m².

ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'implantation des constructions nouvelles doit rechercher la préservation de 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).

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, à l'exception des secteurs UAa et UAb pour les aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

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 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de PLU

ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Caractère de la zone

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.

La destination principale de la zone est l'habitat.

La zone UB est composée de trois secteurs :

- **UBa :** Secteur de maisons uni-familiales et de maisons de maîtres présentant des similitudes morphologiques avec le centre-ville (découpage parcellaire, alignement) et disposant de cœurs d'îlots occupés par des jardins.
- **UBb :** Secteur au maillage parcellaire large, comportant de nombreux hôtels particuliers associés à de vastes espaces libres.
- **UBc :** Secteur correspondant aux quartiers spécifiques "Henri-Chapu" et des "Fourmis-Rouges" ; bien que le maillage parcellaire soit petit, la présence de cours ou de jardinets est importante.

Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
- 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,

Zone UB

- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

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**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

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 P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- les installations artisanales, dans la limite de 250m² de surface de plancher
- 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.
- fonction d'entrepôt, si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale, implantée sur le territoire de la Communauté de Communes.
- La démolition d'une construction
 - si elle n'est pas repérée comme « immeubles protégés » au plan, pour son intérêt culturel et historique.
 - 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 (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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 :

- 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,
- 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
- 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),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine, de tennis non couverts,

- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m²
- La construction d'un garage dans la limite de 15m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

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.

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.

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.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

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 pré-traitement.

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.

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.

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.

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

1. REGLE PRINCIPALE

En zone UB et en secteurs UBa et UBc, les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,

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.

Zone UB

En cas de recul partiel, la façade implantée à l'alignement doit présenter un linéaire minimal de 6,00 mètres à l'alignement.

En secteur UBc, les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 20 mètres, les constructions pourront être édifiées le long de la limite séparative opposée à l'alignement. Dans ce cas, des constructions de petites dimensions, devront adosser leur façade secondaire (pignon) à l'alignement, sur une longueur inférieure à un tiers de la largeur de la parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 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,
- pour l'extension de constructions l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction
- 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.
- 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.
- 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.

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.

ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLES PRINCIPALES

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.

1 / Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement :

Secteur UBa

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti continu. Dans ce but, les constructions doivent préférentiellement être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

A défaut, les constructions pourront être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Secteur UBb

Les constructions peuvent être implantées:

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en recul des deux limites séparatives latérales.

Secteur UBc

Les constructions peuvent être implantées:

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Dans toute la zone UB :

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite».

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m .

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.

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

Les dispositions précédentes s'appliquent sous réserve des spécificités reconnues au secteur UBc tel que défini comme suit :

Lorsque la façade comporte des baies, quelque soit leur surface, elle doit présenter un recul par rapport à la limite séparative d'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.

Toutefois, pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 20 mètres, les constructions adossées à la limite séparative opposée à l'alignement, doivent être contiguës à l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin. Dans ce cas, les constructions de petites dimensions doivent adosser leur façade secondaire (pignon) à la limite séparative latérale.

2 / Au delà d'une bande de 20 mètres :

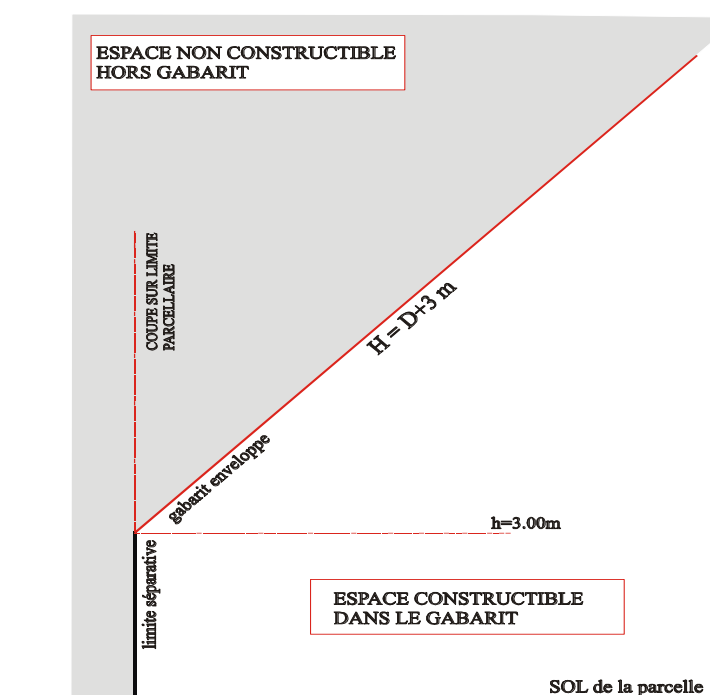
Dans toute la zone,

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, les constructions doivent respecter le 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



Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

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.

Châssis de toit : Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être acceptée,

- 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 autorisée à l'article UB 10.

ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 contigüe est portée à :

- 6m 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 contigüe 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 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.

Pour les annexes,

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Secteur UBa

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne devra pas excéder 40% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 50 % de la superficie de la propriété pour l'extension d'équipements publics ou collectifs existants.

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.

Secteur UBc

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne devra pas excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Zone UB

ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public
- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

2. Règles principales :

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.

Secteurs UBa et UBb :

- 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-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 6,00 m

Secteurs UBc :

- La hauteur maximale est limitée 11,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et 6,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 6,00 m

3. Dispositions particulières

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 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.

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Outre les règles d'architecture énoncées ci-après, des recommandations architecturales sont mises en annexe du présent règlement ; les autorisations de construire peuvent par ailleurs être refusées « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales», tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

A- Les immeubles

B- Les devantures commerciales

C- Les clôtures

D- Les ouvrages techniques apparents

E- Les abords des immeubles

A- Les immeubles

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
 - les immeubles et maisons de ville
 - les villas
4. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

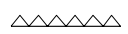
1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades:

a - démolition-conservation des immeubles protégés 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.

b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés

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:  .

Les règles énoncées ci-après relatives aux constructions existantes s'appliquent.

2°) les constructions existantes :

Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème 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.

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 :

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 etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.

Pour les maisons de Ville :

le type maison de ville, constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie,

Constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à égout sur rue, à forte pente,

maçonnerie,

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite,
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

la couverture,

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m²,
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

le type villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle),

la maçonnerie de pierre de taille,

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les charpentes,

- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

les couvertures,

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les détails,

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

Constructions d'architecture moderne

La maçonnerie,

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux. Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions,

Les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).
- Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes,
- Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies

Les détails.

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

3°) les constructions neuves:a - 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.

b - Aspect des constructions neuves:

- 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,

- 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 verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places

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.

c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- 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.

B - Les devantures commerciales

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.
- Les devantures sont traitées,
 - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera situé avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine,
 - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
 - Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

C - Les clôtures

1. Les clôtures sur les espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit

être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents
Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

2. Les portails :

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 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation d'aspect P.V.C., ou d'aspect aluminium ou acier galvanisé apparents.

3. Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

D - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

c) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

d) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après (en e et f) s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

E - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignés n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS

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.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

2. REGLE

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, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

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,

- 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.

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Habitation	<p>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 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.</p> <p>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</p> <p>En secteur UBc, 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</p>
Hébergement hôtelier	<p>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>
Résidences étudiants,	1 place pour 5 chambres

Foyers de personnes âgées, cliniques, hôpital.	1 place pour 5 lits
Bureaux et services	Une place par tranche de 40m ² de surface de plancher de l'immeuble sera consacrée au stationnement.
Commerce	Une place par tranche de 30m de surface de vente sera consacrée au stationnement dès lors que la surface de plancher mesurée après travaux est supérieure à 300 m ² , non compris les réserves.
Entrepôts	1 place par 500m ² surface de plancher
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Ces places de stationnement sont imposées dès lors que la surface de plancher mesurée après travaux est supérieure à 300 m ²
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.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe n°2 ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux *deux-roues* suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- 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, 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 2 m².

Pour les changements de destination, les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il n'est pas exigé de places de stationnement autres que celles qui seront engendrées en supplément par le projet dans le cadre du changement de destination. Cependant, si le projet engendre la création de plus de 2 logements, l'exigence de stationnement est identique à celle exigée en cas de constructions neuves et extension des constructions existantes précisée ci-dessus. Dans tous les cas, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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).

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction 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.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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 les plantations existant sur l'unité foncière ou proximité.

ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Correspond à la zone résidentielle construite en ordre discontinu, à vocation dominante d'habitat individuel.

La destination principale de la zone est l'habitat.

La zone UC est composée de quatre secteurs :

- **UCa** :Secteur correspondant aux quartiers composés de maisons bourgeoises et de villas, avec présence de petits collectifs, et caractérisé par une urbanisation dont la continuité par rapport à l'alignement est rétablie par un mur de clôture.
On distingue les secteurs UCa1 et UCa2 pour des questions de hauteur maximale différenciée.
- **UCb** : Secteur correspondant au quartier spécifique de l'Avenue Pasteur à Avon, comportant de vastes espaces libres qu'il convient de protéger.
- **UCc** : Secteur de quartiers pavillonnaires de faible densité.
- **UCd** : Secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs, où la présence d'activités est marquée.
- **UCe** : Secteur de l'ancienne Z.A.C. de la Vallée, supprimée le 15/04/08

Au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, ont été délimités en UCc des secteurs repérés et légendés aux documents graphiques. A l'intérieur, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) bénéficie d'une majoration du volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration a été fixée à 25% maximum dans les conditions définies ci-après dans le règlement.

Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après,

Zone UC

- Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
- les installations classées soumises à autorisation
- 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,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

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.

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 P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

ARTICLE UC 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 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'excède pas les limites de leur emprise foncière,
- les installations artisanales d'une surface maximale de 250m² de surface de plancher si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- 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,

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 :

- 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,
 - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue,

Zone UC

- 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 ou bassin, 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 le recueil et le stockage des eaux pluviales.

Dans les espaces verts protégés stricts (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 petits triangles verts**, seules les installations de mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, les aires de jeux, etc..) pour l'usage de la promenade publique sont autorisées.

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIES

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.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies 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 adaptées à l'opération future. Toute voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :

- Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : une emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) sera exigée ;
- Pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : une emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) sera 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, une emprise minimale totale de 3 mètres sera exigée.

Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles 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.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux voies publiques dont les caractéristiques sont déterminées par un emplacement réservé porté au plan de zonage. De même, la création de voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2. ACCES

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.

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.

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 (2 garages ou plus contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

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.

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 résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

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.

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.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

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.

ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REGLE PRINCIPALE

Bande d'implantation des bâtiments

En zone UC, les bâtiments doivent être implantés, pour la totalité de leur emprise, dans une bande de 20,00m prise par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Cette disposition ne s'applique pas

- à la zone UCd
- aux annexes,
- à l'extension des bâtiments existants en toute ou partie en dehors de la bande d'implantation, dans la limite de 25m² d'emprise par unité foncière,
- aux secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Implantation à l'alignement ou en recul de l'alignement

Secteurs UCa, UCa1 et UCa2,

En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes,
- soit avec un recul égal ou supérieur à 3,00m
- Le long de la Rue des Basses Loges (ville d'AVON), un recul minimum de 5 m est à respecter

Lorsqu'une ligne de recul d'implantation est portée au plan, le bâtiment doit être implanté soit sur la ligne, soit en recul de celle-ci.

Secteurs UCb, UCc, UCd et UCe,

En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes.

Toutefois, une construction pour une annexe implantée à l'alignement peut être autorisée dans la limite d' 1/3 du linéaire d'alignement de la construction sur la voie.

Lorsqu'une ligne de recul d'implantation est portée au plan, le bâtiment doit être implanté soit sur la ligne, soit en recul de celle-ci.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

b. Dans toute la zone UC

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation, ou contraires au recul « de fait » ci-après, est autorisée à

Zone UC

condition qu'elle n'entraîne pas une réduction du retrait préexistant, par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux voies, il pourra être imposé un pan coupé pour les constructions et les clôtures, afin d'assurer une bonne visibilité.

Une implantation différente peut être acceptée,

- pour l'extension de constructions existantes déjà implantées dans les marges de reculement,
- pour la surélévation ou l'adaptation de bâtiments existants
- pour l'installation de locaux d'ordures ménagères, dans la limite de 2 m² surface de plancher,.
- pour les constructions nécessaires aux réseaux
- 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.

Voies classées à grande circulation :

Recul imposé par rapport aux voies à grande circulation et à l'autoroute (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) : lorsqu'un tiré coté 75,00m depuis l'axe des RN 6 et RN7 est porté au plan, un recul des constructions mentionnées à l'article L.111-1-4 de 75m est imposé.

ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE PRINCIPALE

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites, suivant les situations énoncées ci-après.

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite ».

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

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.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et

d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m .

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

Dans toute la zone UC,

- a. Dans la bande d'implantation de 20,00 m définie à l'article 6,

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites ; toutefois lorsque les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, elles doivent observer la marge de reculement énoncée ci-dessus.

- b. Au-delà de la bande d'implantation de 20,00 m définie à l'article 6,

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives latérales, à condition d'observer la marge de reculement énoncée ci-dessus. L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction d'une propriété voisine de hauteur supérieure ou égale ou ne dépasse pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En secteurs UCa1 et UCa2, dans la bande des 20,00 mètres prise à partir de l'alignement, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparative peut être autorisée,

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre, si la largeur de la parcelle, à l'alignement est inférieure à 12,00m
- soit sur l'une des limites séparatives latérales,
- soit en recul des limites séparatives latérales.

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 UC 7-1-b, 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 autorisée à l'article UC 10.

En secteurs UCb, UCc, UCd et UCe, l'implantation des constructions doit être privilégiée en recul des limites séparatives selon la marge de reculement énoncée ci-dessous. L'implantation peut cependant être autorisée en limites, uniquement si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction d'une propriété voisine de hauteur supérieure ou égale ou ne dépasse pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume

Zone UC

constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

ARTICLE UC 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 2,00m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à :

- 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 contigüe est portée à 4,00m des baies.

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.

Pour les annexes,

Il n'est pas fixé de règles.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération,

elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Secteur UCa1 et Secteur UCa2

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Un dépassement de l'emprise dans la limite de 40% de la surface totale du terrain est autorisé pour les constructions annexes.

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.

Secteur UCb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

Pour les terrains déjà bâtis, l'emprise au sol créée en surplus de l'existant ne pourra dépasser 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, sans pour autant dépasser une emprise au sol globale cumulée de 15 %.

Secteurs UCc et UCe

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

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.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Secteur UCd

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface totale du terrain pour une utilisation à usage d'habitat, 60 % pour une utilisation à usage d'activité ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Règles principales :**

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 et les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures).

Secteur UCa1 :

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

Secteur UCa2 :

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- La hauteur maximale est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et 12,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 7,00 m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En secteurs UCa1 et UCa2, au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,

- la hauteur maximale est limitée à 3,00 mètres à l'égout du toit et 5,00 m au faîtage. La hauteur est limitée à 4,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

Secteurs UCb, UCc UCd et UCe :

Zone UC

- La hauteur maximale est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et 11,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 7,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

2. Dispositions particulières

Dans la bande de 20,00 m, une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension des constructions, sans dépassement de la hauteur du bâtiment objet de l'extension, si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée

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 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.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Des recommandations architecturales sont annexées au présent règlement ; elles peuvent, entre autre, présenter un caractère d'opposabilité « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- A- Les immeubles**
- B- Les devantures commerciales**
- C- Les clôtures**
- D- Les ouvrages techniques apparents**
- E- Les abords des immeubles**

A- Les immeubles

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
 - les immeubles et maisons de ville
 - les villas

5. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.


1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades:

a - démolition-conservation des immeubles protégés 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.

b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés

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 un liseré à denticule  .

Les règles énoncées ci-après relatives aux constructions existantes s'appliquent.

2°) les constructions existantes :

Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème 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. Des constructions du début de l'architecture moderne peuvent s'inscrire dans l'expression représentative de l'architecture locale.

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 :

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 etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.

Pour les maisons de Ville :

Le type maison de ville, constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie,

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à égout sur rue, à forte pente,

maçonnerie,

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf si l'aspect du moellonnage s'inscrit dans l'effet décoratif (notamment l'architecture du début du XXème siècle)
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

la couverture,

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

le type villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle),

la maçonnerie de pierre de taille.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les charpentes.

- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les détails.

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

Constructions d'architecture moderne

La maçonnerie.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux. Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservés, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions,

Les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

- Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes,
- Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies

Les détails,

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

3°) les constructions neuves :

a - Extension de constructions existantes :

Pour l'extension de constructions existantes, on pourra s'inscrire dans un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant des matériaux en harmonie avec l'existant ou, en fonction de l'existant et de sa situation, exprimer la différence architecturale afin de distinguer les ajouts et 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.

b - Aspect des constructions neuves:

- 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.
- 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.

Couvertures

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
 - 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

- 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

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.

c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- 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.

B - Les devantures commerciales

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.
- Les devantures sont traitées,
 - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera situé avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine,
 - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
 - Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

C - Les clôtures

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante la clôture pourra être imposé, (hauteur, type de clôture, opacité ou transparence) notamment pour l'insertion au contexte du front de rue.

1. Les clôtures sur les espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents
Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

2. Les portails :

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 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation en P.V.C., en aluminium ou en acier galvanisé apparents.

3. Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium naturel.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

En secteur UCe,

Il devra être ménagé sur chaque parcelle privative un espace privatif non-clos directement accessible depuis le domaine public et devant permettre le stationnement d'une automobile par logement de type parking de midi (dimension minimum 5x3m).

Les clôtures donnant sur la voie publique doivent comporter soit:

- Un mur en maçonnerie pleine, enduit gratté, ton pierre d'une hauteur minimum de 1,20m.
- Un grillage plastifié vert, à maille rectangulaire doublé impérativement d'une haie vive (hauteur maxi 1,20m).

Les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, seront en maçonnerie enduites d'une teinte identique à celle de la maison (fausse pierre.... interdite).

Les portails devront présenter une sobriété de dessin et avoir une hauteur constante de 1,20m maximum

Les Clôtures entre parcelles doivent comporter soit :

- Un grillage plastifié vert, à maille rectangulaire, h=2m maximum, doublé impérativement d'une haie vive.
- Un mur en maçonnerie pleine, enduit gratté, ton pierre d'une hauteur maximum de 2,00m.

D - Les ouvrages techniques apparents

Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées (aux paragraphes d et e) ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

E - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,

- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,
- Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS

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 et facilement accessible.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

2. REGLE

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

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,

- 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.

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation comprenant un logement : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation, comportant 2 logements ou plus : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements, aménagées dans la propriété. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront</p>
------------	---

	<p>être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction ou en sous-sol ou couvert.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.</p>
hébergement hôtelier	<p>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. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol, ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Bureaux et services	Une place par tranche de 30m ² de surface de plancher.
Commerce	Une place par tranche de 30m ² (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100m ² .
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
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.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe n°2 ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux *deux-roues* suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- 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, 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 2 m².

ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Zone UC

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Sur le territoire de la commune de Fontainebleau les dispositions suivantes sont à respecter :

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol imposées par l'application de l'article 12.

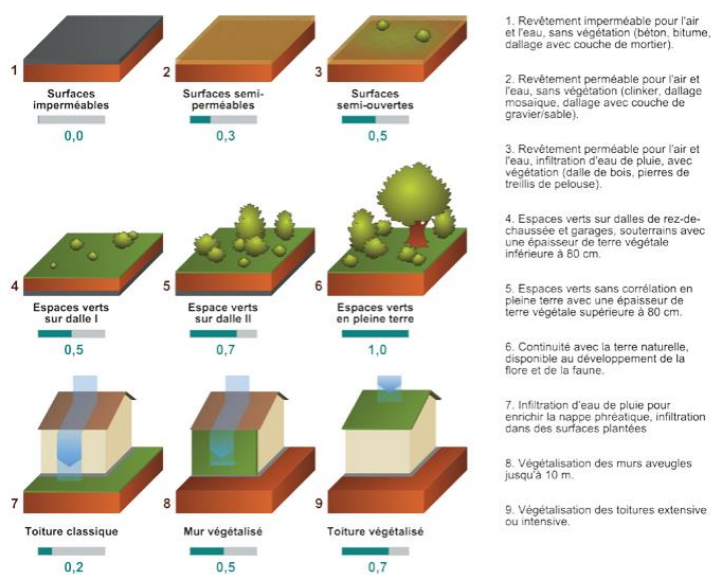
Sur le territoire de la commune d'Avon les dispositions suivantes sont à respecter :

40 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20 % en espace de pleine terre.

Pour les 20 % restants, qui ne seront éventuellement pas traités en espaces de « pleine terre », il pourra être fait un usage des dispositions relatives au coefficient de biotope (présenté ci-après).

FICHE BIODIVERSITÉ
OUTIL LE COEFFICIENT DE BIOTOPE
MÉTHODE par surface (CBS)
n°11
suite

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Exemples d'équivalences :

- 1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre
- 1 m² de surfaces semi-ouvertes = 0,5 m² de pleine terre
- 1 m² de toiture végétalisée = 0,7 m² de pleine terre

Exemple d'un terrain d'une surface de 1000 m² : minimum de 400 m² de surface d'espaces verts dont au moins 200 m² en pleine terre + 200 m² d'équivalence de surface de pleine terre.

D'une manière générale sur le territoire des communes de Fontainebleau et d'Avon, les dispositions suivantes devront être respectées :

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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 P.L.U.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'habitat collectif ou des sites de renouvellement urbain.

La zone UD est composée des secteurs :

- **UDa** : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville de Fontainebleau.
En secteur UDa couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé un minimum de 50% de logements locatifs aidés par l'Etat.
- **UDb** : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville d'Avon.
- **UDc** : secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine.
- **UDz** : Secteur de la ZAC de la gare, accueillant habitat, activités tertiaires commerciales et de services ; il dispose d'une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global ».
En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme : servitude consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».
On distingue les secteurs UDz1 et UDz2, situés de par et d'autre de la voie de chemin de fer.

*Lorsqu'il est fait référence à la zone en général ou qu'aucune disposition n'est mentionnée spécifiquement pour un secteur, la règle s'applique dans l'ensemble de ses secteurs. Lorsqu'un **secteur de plan de masse** est créé en application de l'article R.123-12 5° du code de l'urbanisme, les prescriptions graphiques qu'il comporte peuvent venir déroger à la règle générale applicable à la zone.*

Par délibération des conseils municipaux d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'alinéa 7 de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
 - o industrie
 - o exploitation agricole ou forestière
 - o 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 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 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

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.

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 P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

ARTICLE UD 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 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'excède pas les limites de leur emprise foncière;
- les installations artisanales d'une surface maximale de 500m² de surface de plancher (sauf en secteur UDz, où il n'est pas fixé de surface maximale), si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- les commerces :
 - o en secteurs UDa et UDb, d'une surface maximale de 500m² de plancher par unité foncière.
 - o en secteur UDc, d'une surface maximale de plancher de 1 000 m² par unité foncière,
 - o en secteur UDz, où il n'est pas fixé de surface maximale.
- 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.

En secteur UDa et UDc couverts d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, la création ou la modification des constructions nécessaires aux logements est soumis à la réalisation d'un minimum de logements locatifs aidés par l'Etat, tel que précisé sur les plans de zonage.

En secteur UDz, en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions ci-après

- Les constructions ou installations sont admises si leur superficie est inférieure à 150 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 50m² de surface surface de plancher par unité foncière,

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 :

- 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,
- 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
- 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),
- L'installation d'aires de jeu, de piscine, de tennis non couverts,
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m²,
- L'a construction d'un garage dans la limite de 15m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

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 petits triangles verts**, seules les installations de mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, aire de jeux pour enfants, etc..) pour l'usage de la promenade publique sont autorisées, sous réserve de préserver les arbres de haute tige.

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE UD 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIES

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.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies 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 adaptées à l'opération future. Toute voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :

- Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : une emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) sera exigée ;
- pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : une emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) sera 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, une emprise minimale totale de 3 mètres sera exigée.

Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles 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.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux voies publiques dont les caractéristiques sont déterminées par un emplacement réservé porté au plan de zonage. De même, la création de voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2. ACCES

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.

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.

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 (2 garages ou plus contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 séparatif.

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.

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 résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé 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 si des contraintes techniques de la nouvelle construction le justifient, 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.

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.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

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.

En cas de construction à destination d'habitation comprenant plus de 80 logements au sein de l'unité foncière, le stockage des déchets sera à privilégier par des points d'apport

volontaires enterrés dont le dimensionnement et l'implantation devront être adaptés au nombre de logements, aux conditions d'accès des logements et aux contraintes d'accessibilité des engins de collecte.

Toutefois, sur la commune d'Avon, la création d'un espace de stockage pourra ne pas être exigée dès l'instant où un site d'apport volontaire est situé à proximité immédiate du périmètre de projet.

ARTICLE UD 5

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REGLES PRINCIPALES

En secteur UDa et UDb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur UDC

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.

Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade.

En secteur UDz

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait maximum de 5 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être acceptée,

- pour l'extension de constructions existantes 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,
- 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.

Au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du BREAU (pièce n°4 du PLU)

L'implantation à l'alignement, continue ou discontinue sur l'unité foncière, est imposée en bordure de voie lorsque figure une ligne d'implantation.

Zone UD

La requalification de desserte locale existante dont l'emprise est modifiée a pour conséquence de générer un nouvel alignement sur la base duquel l'implantation des constructions peut être déterminée en application de l'article 6.

Le tracé d'une desserte locale partagée a pour effet de créer un tracé de principe d'une emprise publique à créer ou réaménager que le projet de construction devra prendre en compte pour son implantation.

Au sein du **secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX »** :

L'implantation de toute construction devra être conforme aux règles graphiques définies par le plan de masse :

- s'inscrire au sein des marges constructibles identifiées au plan,
- respecter la règle d'alignement retenue,
- au sein des espaces libres privés, hors espace libre végétalisé, seuls des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaires de déchets enterrés pourront être implantés,

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.

ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

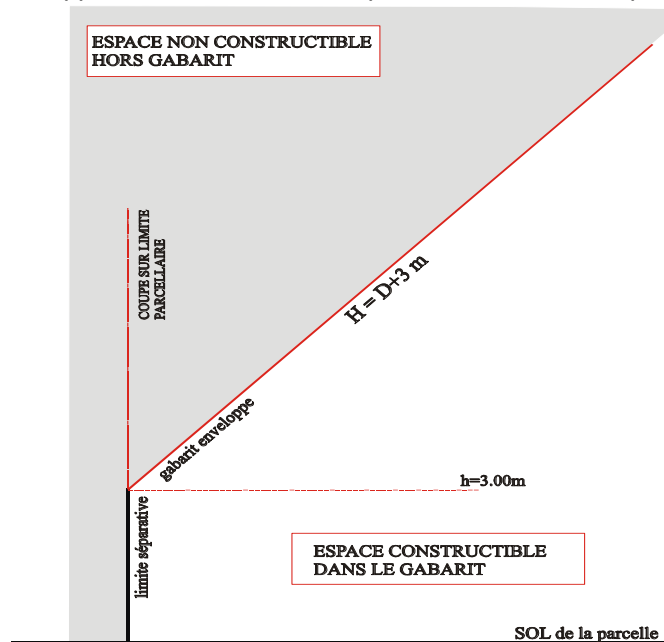
1. REGLES PRINCIPALES

Les constructions doivent être implantées en recul des limites et doivent observer une marge de reculement au moins égale à :

$$D > h - 3m \text{ (ou } H < D + 3)$$

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



2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

En secteur UDa et UDb

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 3,00 mètres à l'égout et 6,00 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En secteur UDc

Hors secteur de plan de masse spécifique

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 faîtage ou à l'égout d'un niveau en attique.

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX » :

Les constructions, si elles ne comportent aucune baie ou des seuls jours de souffrance, pourront s'implanter au sein des marges constructibles identifiées au plan, dans le respect des hauteurs maximales précisées (la règle de gabarit ne s'applique pas).

Cependant, si la construction est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite.

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m² ou si le linteau de la baie se situe à plus de 3 mètres du niveau du terrain naturel.
- 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 ou si le linteau de la baie se situe à moins de 3 mètres du niveau du terrain naturel.
- Soit dans le cas d'une « limite séparative à distance de baies minorée » identifiée au plan, les constructions devront en cas de la présence de baies orientées sur ladite limite, observer une marge de recul minimale de 3 mètres et ce, quelles que soient la hauteur de la construction, la taille et l'implantation des baies.

Nota : cet assouplissement de distance s'accompagne d'une marge de recul des constructions sur l'unité foncière limitrophe au droit de ladite limite séparative (cf. plan de zonage).

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.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m .

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En secteur UDz

Les dispositions portées au plan de masse s'appliquent ; à défaut les règles ci-dessus s'appliquent.

ARTICLE UD 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

En secteur UDa, UDb et UDz

La distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à 8,00m des baies.

- Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du plancher,
- Ou lorsque la construction dépasse 9,00m à l'égout de toiture ou 9,50 m à l'acrotère de terrasse.

En secteur UDc

La distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à :

- 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.

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.

ARTICLE UD 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol, les points d'apports de déchets volontaires enterrés.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

En secteur UDa et UDb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

En secteur UDe et UDz

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

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX » :

L'emprise au sol des constructions devra s'inscrire dans les marges constructibles et ne pourra pas se situer sur les espaces libres privatifs ou les espaces libres végétalisés.

Sous condition de ne pas constituer d'émergence au dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, le stationnement souterrain pourra être autorisé au sein de l'espace libre privatif et devra être compatible avec l'objectif de pourcentage de pleine terre identifié au plan de masse.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**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.

En UDz2, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie ou espace public bordant l'unité foncière repéré en fonction du point d'accès au bâtiment et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. Règles principales**En secteur UDa et UDb**

- La hauteur maximale est limitée à 15 mètres au faîtage des toitures à pentes et à 12,00 m à l'égout de toiture.
- La hauteur de façade, jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures-terrasses est limitée à 13,00 m. Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 15,00m.

En secteur UDe,

Sauf dispositions prévues graphiquement au sein d'un secteur de plan de masse précisées au chapitre « dispositions particulières »,

- La hauteur maximale est limitée à 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 et portée à 16,00 m.

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).

En secteur UDz1: la hauteur maximale est limitée,

- La hauteur maximale est limitée à 15,00 mètres au faîtage des toitures ou à de l'acrotère de terrasse

En secteur UDz2 :

- La hauteur sera mesurée par niveaux, ainsi la hauteur maximum autorisée sera de :
 - Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique sur l'Avenue de Général de Gaulle
 - Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique pour la partie Nord de la Rue de la petite Vitesse à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + attique sur la partie Sud de la rue de la Petite vitesse
 - Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique sur la rue des Yèbles

Les différents secteurs d'application de la règle de hauteur au sein du secteur UDz2 sont représentés graphiquement sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme.

2. 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.

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 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.

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX », les constructions devront respecter les règles de gabarit maximum déterminées au plan de masse.

Les hauteurs maximales prescrites s'articulent en trois niveaux de référence :

- **HF = hauteur de façade** telle que définie au chapitre « définitions » annexé au présent règlement. Elle comprend la hauteur nécessaire à la réalisation d'un acrotère en cas de toiture terrasse.
- **HT = hauteur totale** (hauteur maximale). Celle-ci correspond à la hauteur maximale au faîtage de toiture à pentes située au dessus du niveau d'égout ou de façade. Aucun dépassement de hauteur ne sera autorisé pour les installations techniques situées sur des toitures à pentes.

ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Outre les règles d'architecture énoncées ci-après, des recommandations architecturales sont mises en annexe du présent règlement ; elles peuvent, entre autre, présenter un caractère d'opposabilité « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales», tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- A- Les immeubles**
- B- Les devantures commerciales**
- C- Les clôtures**
- D- Les ouvrages techniques apparents**
- E- Les abords des immeubles**

A- Les immeubles

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
2. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

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.

2°) les constructions neuves :

a - 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.

b - Aspect des constructions neuves:

- 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 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

Couvertures

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- 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
 - 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

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.

c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- 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.

B - Les devantures commerciales

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez-de-chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage
- Les devantures sont traitées,
 - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installée avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine.
 - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
- Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux,
- Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

C - Les clôtures

4. Les clôtures sur les espaces publics

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont définies comme suit,

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- Soit par une haie vive,
- Soit par une grille ou un grillage à mailles verticales,
- soit sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

Lorsqu'une clôture n'est pas nécessaires, les limites entre le Domaine Public et l'unité foncière doivent être rendus lisibles, soit par une haie basse, soit par un changement d'aspect du sol, ou en cas de continuité d'aspect du sol, par une bande dallée ou pavée indicative.,

5. Les portails :

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 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation en P.V.C., en aluminium ou en acier galvanisé apparents.

6. Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents
Sont interdits les murs constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium naturel.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 4,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

D - Les ouvrages techniques apparents

Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.

Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

E - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts ou par des petits triangles verts au plan, sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

Sur les espaces libres extérieurs, il sera demandé autant que possible et sous réserve de répondre aux conditions d'accessibilité de tout public, le maintien du pavage en grès existant ou à défaut le réemploi de celui-ci dans le traitement de sol des espaces extérieurs.

ARTICLE UD 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS

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.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

2. REGLE

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

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,

- 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.

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Habitation	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 m ² 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. Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.
hébergement hôtelier et restauration	2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol ou couvert.
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Bureaux et services	Une place par tranche de 40m ² 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.
Commerce	Il n'est pas fixé d'obligation
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher de construction, à partir de 500 m ² de surface de plancher.
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.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe n°2 ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

NOTA : En application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement ou salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. (...) Des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage, notamment par la fréquentation induite.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux *deux-roues* suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- 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, 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 2 m².

ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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).

En secteur UDa, UDb et UDz, 40% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

En secteur UDc, 15% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

En dehors d'un secteur de plan de masse,

- 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.

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX »

Aucun ratio minimal d'espace vert planté n'est imposé en dehors de ou des espaces libres végétalisés repéré(s) graphiquement. Ce(s) dernier(s) ne peut (peuvent) comporter aucune construction ni stationnement de surface. Seuls peuvent y être autorisés des aménagements de sol pour la circulation piétonne, la mise en place de points d'apports volontaires de déchets enterrés, de mobilier, de stations de compostage.

Le stationnement souterrain est autorisé sous cet espace vert dans la limite d'emprise du ratio de pleine terre devant être conservé.

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.

Des haies denses, à feuillage persistant, doivent être aménagées autour des parcs de stationnement.

On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de P.L.U.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

L'article 13 ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire

ARTICLE UD 14

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit de la zone située sur l'axe économique de l'agglomération Fontainebleau-Avon, composée d'une partie du boulevard du Général-Leclerc et de la rue Aristide-Briand, de l'avenue du Général-Franklin-Roosevelt, de l'avenue du Général-de-Gaulle.

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat et aux activités tertiaires. La zone est destinée à une restructuration partielle et à l'affirmation de sa fonction économique.

La zone UE est composée de quatre secteurs :

- **UEa** : Secteur situé de part et d'autre de la rue Aristide-Briand (à partir de la rue Félix-Herbert) et du boulevard du Général-Leclerc, jusqu'à la place Orloff ; cette séquence de l'axe constitue un élément de liaison entre l'axe et le centre-ville de Fontainebleau. La mixité y est affirmée.
- **UEb** : Secteur situé de part et d'autre d'une partie du boulevard du Général-Leclerc. La fonction résidentielle est dominante.
- **UEc** : Secteur situé de part et d'autre de l'avenue Franklin-Roosevelt ; la fonction tertiaire d'activités commerciales, de services et de bureaux y est affirmée.
- **UEd** : Secteur situé sur l'avenue du Général-de-Gaulle, accueillant habitat, activités tertiaires (commerces, services, bureaux) et artisanat.
 - UEd1 : Sous-secteur

Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
 - o industrie
 - o exploitation agricole ou forestière
 - o 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 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 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

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**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

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 P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 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'excède pas les limites de leur emprise 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,

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 :

- 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,
 - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue,
 - 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 piscine, de tennis non couverts, de bassins,
- o L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m²

- La construction d'un garage dans la limite de 15m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIES

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.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies 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 adaptées à l'opération future. Toute voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :

- Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : une emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) sera exigée ;
- pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : une emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) sera 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, une emprise minimale totale de 3 mètres sera exigée.

Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles 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.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux voies publiques dont les caractéristiques sont déterminées par un emplacement réservé porté au plan de zonage. De même, la création de voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2. ACCES

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.

En secteur UEd1 :

L'accès des véhicules n'est pas limité, sous réserve de l'accord des services gestionnaires de voirie.

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.

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 (2 garages ou plus contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

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.

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.

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 pré-traitement.

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.

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.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

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.

ARTICLE UE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

1. REGLE PRINCIPALE

Secteur UEa

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de la voie publique, ou en retrait. En cas de retrait, 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.

Secteur UEb

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la voie publique.

Secteur UEc

Les constructions doivent être implantées à l'alignement par rapport à la voie publique. Toutefois les fronts bâtis ne pourront générer de façade de construction sur rue présentant un linéaire continu de plus de 25 m.

Secteur UEd

Avenue du Général-de-Gaulle :

- Côté impair (nord) de la voie :
Les constructions seront édifiées soit à l'alignement de la voie publique, notamment sur les terrains compris entre deux constructions elles-mêmes implantées à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 5 m.

En secteur UEd1 :

- *Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum ou égal à 5 m*
- *Les constructions réalisées à l'angle de deux voies devront respecter un pan coupé de minimum 5 mètres de côté sur ces voies.*
- Côté pair (sud) de la voie :
Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le reste du secteur UEd

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans toute la zone UE

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-avant est autorisée sur la ligne d'implantation de fait, à condition qu'elle n'entraîne pas une réduction du retrait préexistant.

A l'intersection de deux voies, il pourra être imposé un pan coupé pour les constructions et les clôtures, afin d'assurer une bonne visibilité.

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

Zone UE

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.

Disposition particulière au droit de l'avenue Franklin Roosevelt : La ligne de recul imposée portée au plan, avenue Franklin Roosevelt, s'applique aux bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture ou du niveau d'acrotère de terrasse, sur rue, est supérieure à 6,00m.

En secteurs UEa et UEc

- lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins de la profondeur de l'espace vert,
- 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.
- 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.
- 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 à partir de la marge de recul, sauf les locaux techniques (tels que local poubelles, transformateurs, etc), dans la limite de 5,00 m².

ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLES PRINCIPALES

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.

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite ».

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

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.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m .

Zone UE

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En complément de la règle principale énoncée ci-dessus,

1 / Secteur UEa

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti continu. Dans ce but, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, selon la largeur de l'emprise disponible au droit de la construction, les règles d'implantation sont les suivantes :

- si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres mesurés au droit de la construction : les constructions doivent être obligatoirement édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre,
- si la largeur du terrain est comprise entre 10 et 20 mètres mesurés au droit de la construction : les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit être contiguës à l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin,
- si la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres mesurés au droit de la construction : les constructions doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant, soit en recul des limites séparatives latérales.

Au delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement :

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction en bon état et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de constructions ne dépassant pas 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

2/ Secteur UEb

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

3/ Secteur UEc

Sur une profondeur de 30 m à partir de l'alignement :

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Pour les terrains en angle, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Au delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction en bon état et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle

Zone UE

voisine, ou s'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,00m à l'égout de toiture et ne dépassant pas la hauteur du mur de clôture existant.

4 / Secteur UEd

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

Au delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction en bon état et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit d'annexes ne dépassant pas la hauteur du mur de clôture existant.

4.1 / Secteur UEd1

L'implantation sur limite séparative est autorisée.

Pour les terrains en angle, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

ARTICLE UE 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 contigüe est portée à :

- 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 contigüe est portée à 4,00m des baies.

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.

Pour les annexes,

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie de la propriété.

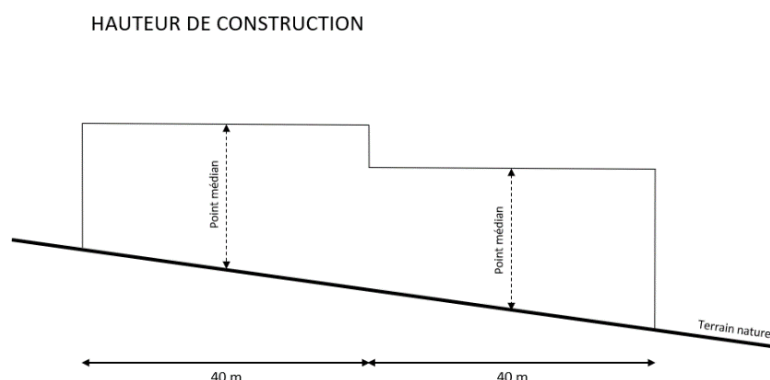
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'équipement public ayant une superficie hors œuvre nette inférieure à 50 m².

ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public sauf en secteur UEd1, dans lequel la hauteur maximale est calculée au point médian de la construction par tranche de 40 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Voir schéma ci-dessous.



- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

2. Règles principales :

Secteurs UEa :

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

Au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,

- La hauteur maximale est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et 12,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 7,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exonérés des limites de hauteur.

Pour les édifices publics ou d'intérêt collectif,

- La hauteur maximale est limitée à 13,00 mètres à l'égout du toit et 18,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 14,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

Sans limitation de profondeur par rapport à l'alignement.

Secteurs UEb et UEc :

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

Secteurs UEd :

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- La hauteur maximale est limitée à 12,00 mètres à l'égout du toit et 17,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 13,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.
-

Au delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement,

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En secteur UEd1 :

- La hauteur maximale est limitée à R+3+Attique avec une hauteur maximale de 17 mètres

3. Dispositions particulières

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 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.

ARTICLE UE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Des recommandations architecturales sont annexées au présent règlement ; elles peuvent, entre autre, présenter un caractère d'opposabilité « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- A- Les immeubles**
- B- Les devantures commerciales**
- C- Les clôtures**
- D- Les ouvrages techniques apparents**
- E- Les abords des immeubles**

A- Les immeubles

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.

- les immeubles et maisons de ville
 - les villas
6. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.


1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades:

a - démolition-conservation des immeubles protégés 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.

b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés

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:  .

2°) les constructions existantes :

Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème 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.

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 :

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 etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.

Pour les maisons de Ville :

le type maison de ville, constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie,

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à égout sur rue, à forte pente,

maçonnerie,

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite,
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

la couverture,

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

le type villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle),

la maçonnerie de pierre de taille,

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les charpentes,

- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

les couvertures,

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les détails,

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

Constructions d'architecture moderne

La maçonnerie,

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux. Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions,

Les couvertures,

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

- Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes,
- Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies

Les détails,

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

3°) les constructions neuves:

a - 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.

b - Aspect des constructions neuves:

- 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 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

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants

- 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
- 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

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.

c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- 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.

B - Les devantures commerciales

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.
- Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

C - Les clôtures

1. Les clôtures sur les espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

2. Les portails :

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 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation en P.V.C., en aluminium ou en acier galvanisé apparents.

3. Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium naturel.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 4,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

D - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

c) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

d) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après (en e et f) s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.

- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.

f) Les éoliennes de toitures

- L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

E - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

ARTICLE UE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS

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, facilement accessible.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

2. REGLE

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

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,

- 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.

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles ou changement de destination à usage d'habitation comprenant un logement : 2 places de stationnement par logement 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.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.</p>
hébergement hôtelier	<p>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 végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places ou couvert.</p>
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Bureaux et services	Une place par tranche de 50m ² de surface de plancher de l'immeuble
Commerce	Une place par tranche de 30m ² (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100m ² .
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher de construction.
Les équipements publics	1 place pour 100 m ² de salle de cours
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.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage, notamment par la fréquentation induite.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux *deux-roues* suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- 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, 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 2 m².

ARTICLE UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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).

Sur le territoire de la commune de Fontainebleau les dispositions suivantes sont à respecter :

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

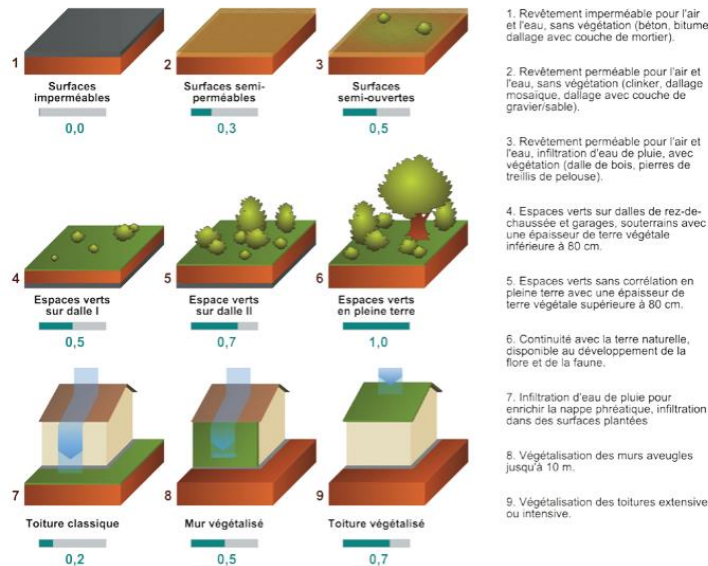
Sur le territoire de la commune d'Avon les dispositions suivantes sont à respecter :

40 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20 % en espace de pleine terre.

Pour les 20 % restants, qui ne seront éventuellement pas traités en espaces de « pleine terre », il pourra être fait un usage des dispositions relatives au coefficient de biotope (présenté ci-après).

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface
 Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Exemples d'équivalences :

- 1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre
- 1 m² de surfaces semi-ouvertes = 0,5 m² de pleine terre
- 1 m² de toiture végétalisée = 0,7 m² de pleine terre

Exemple d'un terrain d'une surface de 1000 m² : minimum de 400 m² de surface d'espaces verts dont au moins 200 m² en pleine terre + 200 m² d'équivalence de surface de pleine terre.

D'une manière générale sur le territoire des communes de Fontainebleau et d'Avon, les dispositions suivantes devront être respectées :

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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 P.L.U.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE UE 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

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.

La zone UF est composée des secteurs :

- **UFa** : 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. Le secteur UFa1 correspond spécifiquement au campus de l'INSEAD créé par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet approuvée le 6 février 2020.
- **UFb** : le secteur UFb comprenant les autres équipements.
- **UFd** : au sud du parc du Château est destiné à des secteurs mixant équipements et activités commerciales
- **UFc** : au sud du cimetière d'Avon est destiné aux équipements sportifs
- **UFk** : le secteur UFk est alloué aux emprises de l'école de gendarmerie. Il correspond au secteur de Lariboisière et Bigot d'Engente.

Rappel,

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la ligne SNCF et des boulevards de Constance, du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, de la RN 6, classées comme axes nuisants de type 1 sont soumises aux normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

NB *Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

ARTICLE UF 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
 - habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
 - 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,
 - hébergement hôtelier, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
 - bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
 - commerce
 - artisanat
 - industrie

Zone UF

- exploitation agricole ou forestière
- fonction d'entrepôt
- 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.

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 P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

ARTICLE UF 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. 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'excède pas les limites de leur emprise foncière
 - b. Le logement destiné au gardiennage et au personnel dont la présence est nécessaire dans l'établissement,
 - c. L'hébergement hôtelier s'il est lié à l'occupation ou utilisation du sol autorisé,
 - d. Les bureaux s'ils sont liés à l'occupation ou utilisation du sol autorisé.
- e. En secteur UFa, le logement des élèves de type internat,
 - f. En secteur UFd, les commerces d'une surface de plancher maximale correspondant au tiers de la surface de plancher totale construite ou aménagée sur l'unité foncière, dans la limite de 2 500 m² de surface de plancher par secteur.
 - g. En secteur UFk,
 - le logement de casernement et ses dépendances,
 - les constructions, installations, dépôts nécessaires aux activités de la gendarmerie.
 - h. 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,

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 :

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 10,00m 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,
- 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
- 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),
- L'installation d'aires de jeu, de piscine ou bassin, de tennis non couverts,
- L'installation d'une annexe technique, dans la limite de 20m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées.

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE UF 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Les voies d'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.

A 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.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, 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.

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.

ARTICLE UF 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

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.

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 résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

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 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.

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.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

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.

ARTICLE UF 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UF 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes,
- soit avec un retrait égal ou supérieur à 5,00m

Une implantation différente peut être acceptée,

- pour l'extension de constructions existantes déjà implantées dans les marges de 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 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.

Au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du BREAU (pièce n°4 du PLU)

L'implantation à l'alignement, continue ou discontinue sur l'unité foncière, est imposée en bordure de voie lorsque figure une ligne d'implantation.

La requalifications d'une desserte locale existante dont l'emprise est modifiée a pour conséquence de générer un nouvel alignement sur la base duquel l'implantation des constructions peut être déterminée en application de l'article 6.

Le tracé d'une desserte locale partagée a pour effet de créer un tracé de principe d'une emprise publique à créer ou réaménager que le projet de construction devra prendre en compte pour son implantation.

En secteur UFk,

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.

Des décrochements de façade ne respectant pas le recul minimum peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues...) ou pour favoriser les accès aux stationnements.

ARTICLE UF 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées

- 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, ou
- en recul des limites séparatives.

2. Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite.

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

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.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m .

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

3. 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 comportant et ne dépassant 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

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 comportant et ne dépassant 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En secteur Ufk.

En secteur Ufk, Une bande de 30 mètres de largeur est inconstructible le long du mur du parc du château référencée sur les documents graphiques.

ARTICLE UF 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 0,50 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.

ARTICLE UF 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

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 UFc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface totale du terrain pour les équipements,

En secteur Ufk

En secteur Ufk, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UF 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UF.

La hauteur maximale est limitée à

- 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, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

En secteur UFa1

La hauteur maximale est limitée à 18 m à l'acrotère de terrasse (hors émergences techniques).

En secteur UFK.

La hauteur maximale des bâtiments est variable en fonction de la distance par rapport au parc :

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,

- 7 mètres à l'égout et 12,00 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,

- 9,00 mètres à l'égout et 15,00 mètres au faîtage de toiture en pentes.
- 10,00 mètres à l'acrotère de terrasse

Dans l'ensemble de la zone.

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 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.

ARTICLE UF 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Outre les règles d'architecture énoncées ci-après, des recommandations architecturales sont mises en annexe du présent règlement ; elles peuvent, entre autre, présenter un caractère d'opposabilité « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- A- Les immeubles
- B- Les devantures commerciales
- C- Les clôtures
- D- Les ouvrages techniques apparents
- E- Les abords des immeubles

A- Les immeubles

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions dont l'intérêt patrimonial est reconnu
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
3. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.


1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades :

a - démolition-conservation des immeubles protégés 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.

b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés

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:  .

2°) les constructions existantes :

Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème 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 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 :

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 etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.

maçonnerie,

Zone UF

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite,
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

la couverture,

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m²,
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

3°) les constructions neuves :

a - 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.

b - Aspect des constructions neuves:

- 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 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

Couvertures

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- 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
- Les toitures terrasses végétalisées, sous condition d'aménager 0,15 m d'épaisseur de terre végétale plantée de graminées ou de sedum.
- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
 - tuiles plates d'aspect terre-cuite,
 - ardoise,
 - tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour les annexes et 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

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.

c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- 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.

B - Les devantures commerciales

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.
- Les devantures sont traitées,
 - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera situé avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine,
 - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
 - Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

C - Les clôtures

1. Les clôtures sur les espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

2. Les portails :

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 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation d'aspect P.V.C., ou d'aspect aluminium ou acier galvanisé apparents.

3. Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 4,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

D - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

c) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

d) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après (en e et f) s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

E - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS

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.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la totalité des occupations ou utilisations du sol existantes et réalisées.

2. REGLE

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

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,

- 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.

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Habitation	<p>Pour l'habitation comprenant un logement : 2 places de stationnement par logement 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</p>
Hébergement hôtelier et restauration	<p>2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol.</p>
Résidences étudiantes, Foyers de personnes âgées, Hôpital, cliniques.	1 place par 5 chambres
Bureaux	Une place par tranche de 30m ² de surface de plancher.
Commerce	Une place par tranche de 30m ² (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100m ² .
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.

En secteur UFa1 :

Le nombre de places de stationnement réalisées devra satisfaire l'ensemble des besoins estimés pour le bon fonctionnement de l'institution sur le terrain d'assiette foncière et intégrées au volume des constructions.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe n°2 ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

Un local à vélo suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par logement, avec un minimum de 2 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- 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, 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher*
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m². En complément, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher devra être aménagé sur les espaces libres de l'unité foncière.

En secteur UFa1 :

Un espace de stationnement suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par logement, avec un minimum de 2 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- 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, 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher*
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m². En complément, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher devra être aménagé sur les espaces libres de l'unité foncière.

ARTICLE UF 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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, et non occupés par des aires de stationnement ou des terrains de sport, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés, sauf usage fonctionnel de l'espace lié aux occupations ou utilisations du sol ou aux pratiques induites, en secteur Ufk (tels que place d'Arme, aires d'entraînement, cours d'établissements d'enseignement).

En secteur UFd, 15% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

En secteur UFd, les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements répartis sur l'aire de stationnement. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

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 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans

leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone :

La zone UH est une zone de renouvellement urbain, située au sud du parc du château, 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.

Elle correspond aux emprises du Bréau et du Commissariat National aux Sports de la Défense.

- *Le secteur UHa est un secteur d'équipements ; y sont admis les logements et les activités liés aux équipements. uniquement,*
- *Le secteur UHb est un secteur mixte d'activités, d'équipements et de logements. On distingue le secteur UHb1 dont l'architecture s'inscrit dans l'espace semi-naturel existant et le secteur UHb2 qui s'inscrit dans l'espace urbain des casernes, clos de murs et structuré par les voies et accès. En secteur UHb2 couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé un minimum de 15% de logements locatifs aidés par l'Etat.*

Les travaux exécutés sur des espaces verts protégés portés au plan, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la ligne SNCF et des boulevards de Constance, du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, de la RN 6, classées comme axes nuisants de type 1 sont soumises aux normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
 - hébergement hôtelier, sauf dans les conditions évoquées à l'article 2,
 - en UHa, l'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
 - en UHa, les bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
 - en UHa, le commerce, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
 - en UHa, l'artisanat,
 - l'industrie
 - l'exploitation agricole ou forestière
 - la 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,
- les installations classées soumises à autorisation,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 200m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 3,00 m et s'il n'est pas contigu à la construction, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

Zone UH

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**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

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 P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

ARTICLE UH 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. 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'excède pas les limites de leur emprise foncière ;
- b. l'hébergement hôtelier s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone,
- c. en secteur UHa ;
 - la destination d'habitation uniquement pour les logements destinés au gardiennage ou l'hébergement s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone,
 - la destination de bureaux et services s'ils sont liés par nature aux destinations autorisées dans la zone,
- d. en secteur UHb, la destination commerciale ou artisanale sont autorisées sous condition
 - de ne pas excéder 500m² 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,
- e. en secteur UHa, la destination de commerce dans la limite de 500 m² de surface de plancher par unité foncière existante, dans le secteur, à la date d'approbation du PLU,
- f. l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

En secteur UHb2 couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, la création ou la modification des constructions nécessaires aux logements est soumise à la réalisation d'un minimum de 15% de logements locatifs aidés par l'Etat.

En secteur UHb2, en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions ci-après

- Les constructions ou installations sont admises si leur superficie est inférieure à 100 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 50m² de surface de plancher par unité foncière.

En outre,

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 :

- Les aires de stationnement « naturelles »,
- L'installation d'aires de sport ou de jeux dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,
- Les constructions rendues nécessaires pour l'organisation du site, sous réserve, à titre de compensation, de l'affectation pérenne à un usage d'espace boisé d'une

surface au moins équivalente à la réduction de 25% des espaces verts protégés portés au plan sur l'ensemble de l'unité foncière.

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE UH 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès :

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.

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.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique pour réaliser une distribution en circuit (forme de la parcelle, relief, boisement).

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, 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.

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 (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les voiries

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinant ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles 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 6,00, 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.

Des orientations d'aménagement définissent un principe de maillage dont les directions principales et les tenants-aboutissants doivent être réalisés lors de la création de voies nouvelles ; dans l'impossibilité d'appliquer les orientations d'aménagement, l'organisation du réseau viaire doit permettre de le réaliser à long terme.

ARTICLE UH 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

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. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations par pression.

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.

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.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

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 pré-traitement.

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.

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.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques devront respecter cette réglementation.

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.

ARTICLE UH 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UH 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des voies existantes ou futures.

Cette marge de reculement pourra être réduite pour l'implantation des postes des installations techniques, pavillons de gardiennage.

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.

Une bande de 30 mètres de largeur est inconstructible le long du mur du parc du château référencée sur le plan de zonage. Cette bande induit une marge de recul d'implantation à 30 mètres du mur d'enceinte du parc du château.

ARTICLE UH 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul des limites.

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite».

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs 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.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m .

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.

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

ARTICLE UH 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 contigüe est portée à :

- 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

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.

ARTICLE UH 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder

1. 50% de la surface totale du terrain si l'occupation est à usage d'équipements et d'activités.
2. 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%.

ARTICLE UH 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

Règlement,

En zone UH et secteurs, sauf en secteur UHb2

- La hauteur maximale est limitée 15,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et à 12,00 m à l'égout de toiture.
- La hauteur de façade, jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures-terrasses est limitée à 13,00m.

En secteur UHb2,

La hauteur maximale des bâtiments est variable en fonction de la distance par rapport au parc du chateau :

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,

- 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,

- 12,00 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage de toiture en pentes.
- 13,00 mètres à l'acrotère de terrasse

Dispositions particulières :

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 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.

ARTICLE UH 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 pourra être utilisé,

- 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, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
 - 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

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.

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.

Les annexes

Les bâtiments annexes doivent par leurs volumes et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec les bâtiments principaux. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les aires de stockage

Les aires de stockage non couvertes devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

C - 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 3,60 m 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 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 ; 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 traditionnel.

D - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques:

les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou terrasse,
- En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan, leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Toute installation de ce type pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

E - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds vert au plan, sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignés n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

ARTICLE UH 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS

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 sur la voie publique et facilement accessible.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

2. REGLE

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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.

Pour toute construction ou installation nouvelle, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dont 50% au moins seront dans le volume de bâtiments ou en sous-sol ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Pour le calcul d'emplacements, il sera tenu compte de la totalité des logements existants et réalisés.

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation, comportant 1 logement : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² 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</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement aménagé.</p>
------------	---

hébergement hôtelier	2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Bureaux et services Les constructions nouvelles et les changements de destination.	Il sera créé 1 place pour 40m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place, à l'exception des places prévues pour l'accueil des visiteurs ou imposées pour des raisons de sécurité.
Commerce	Une place par tranche de 30 m ² (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100 m ² ,
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher de construction.
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.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage, notamment par la fréquentation induite.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux *deux-roues* suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- 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, 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 2 m².

ARTICLE UH 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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, 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.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Zone UH

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

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 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

Espace Vert Protégé : lorsque des aménagements sont réalisés sur un espace vert protégé (dans la limite de 25 % de l'E.V.P.), une replantation à surface égale doit être réalisée, sous une forme équivalente (masse boisée ou arbres alignés suivant les cas).

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone considérée comme entrée de ville d'Avon, composée actuellement d'activités tertiaires et de services, ainsi que de quelques constructions à usage d'habitations ; elle est destinée à recevoir exclusivement des activités industrielles et artisanales, des bureaux et des commerces.

Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

- Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après,
 - o Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE UX 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
 - o habitation, sauf le logement destiné au gardiennage,
 - o hébergement hôtelier
 - o exploitation agricole ou forestière
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

ARTICLE UX 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. une construction à usage d'habitation à condition,
 - d'être limitée à 100m² de surface de plancher par unité foncière,
 - d'être rendue nécessaire pour le gardiennage et la surveillance de l'exploitation
 - d'être intégrée dans le bâtiment d'exploitation, ou accolé à celui-ci,

- 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.
- b. 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,

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 :

- 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,
 - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue,
 - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- 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
- 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),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine ou bassin, de tennis non couverts
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m²,
- La construction d'un garage dans la limite de 15m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour le recueil et le stockage des eaux pluviales.

ARTICLE UX 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué par un acte authentique à titre permanent et définitif.

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.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, et en particulier permettre la manœuvre des véhicules de service.

Voies secondaires :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

ARTICLE UX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

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.

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.

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 résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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...).

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Les lignes électriques et téléphoniques sur le domaine public seront enterrées.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement respecteront cette réglementation.

Stockage et enlèvement des déchets :

Sauf installation collective propre à la zone, 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.

ARTICLE UX 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UX 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Cette disposition s'applique, en recul de la piste cyclable qui borde la zone UX.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE UX 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m .

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE UX 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UX 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UX 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie publique bordant l'unité foncière et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE UX 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- Les immeubles

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, du site et des paysages.

Tout pastiche d'architecture d'une architecture sans rapport avec la fonction de la zone ou d'une autre région est interdit.

Le volet paysager prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

1 / Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

1.1. Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre...) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique blanc.

L'emploi de bardages métalliques bruts ou galvanisés, non peints en usine, est interdit. La couleur des bardages doit être en harmonie avec celles des huisseries.

La palette des couleurs des bardages, des peintures et des autres revêtements extérieurs, ne doit pas excéder trois teintes. Les couleurs vives sont interdites.

Les façades de grande longueur doivent comporter des éléments d'architecture qui rythment la linéarité.

2 / Toitures :

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi en toiture de la tôle ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

3 / Annexes :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris de jardin, etc...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

B - Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées,

Soit d'une haie vive,

Soit d'un grillage à mailles verticales, doublé d'une haie vive,

Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un barreaudage plat ou d'un grillage, doublés d'une haie vive.

Soit d'un mur plein, lorsqu'il prolonge un mur existant, de la même hauteur

C - Les éléments techniques

Les antennes paraboliques doivent être le moins visibles possible.

Les ouvrages techniques émergents en toiture (ouvertures des désenfumages, climatiseurs, extracteurs, capteurs solaires, etc...) doivent être intégrés dans la composition de la couverture.

D - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m.

ARTICLE UX 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

3. DEFINITIONS

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.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

4. REGLE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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.

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Un local à vélo suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de construction, ainsi:

- pour les bureaux, services, artisanat : 2m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 40m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².

L'espace réservé au stationnement des poids lourds et à l'approvisionnement par les véhicules utilitaires doit être dimensionné en fonction des besoins.

hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre ; 1 place de stationnement par tranche de 5 m ² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. En cas de construction d'un hôtel-restaurant, la règle la plus restrictive sera respectée. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus assimilables.
Bureaux et services	1 place par tranche de 15 m ² affectée à l'un des usages.
Commerce	1 place par tranche de 15 m ² affectée à l'un des usages.
Artisanat	1 place par tranche de 15 m ² affectée à l'un des usages.
Les équipements publics	1 place pour 100 m ² de salle de cours
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UX 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de six emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

L'article 13 ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

ARTICLE UX 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

Zones Naturelles

Zone N

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages, du massif forestier qui la constitue

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme:

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

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

l'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj, Nm et Nr,

.../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
 - **Le secteur Nb1** correspond à l'espace occupé par les installations de l'hippodrome de la Solle
 - **Le secteur Nc**, correspond au Domaine National du château ; un secteur NC1 correspond au clos des Héronnières, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
 - **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
 - **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, aqueduc, etc)
 - **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
 - **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
 - **Le secteur Nr** correspond à la réserve de biotopes.
- Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après,
- Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme
 - Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement:
 - interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
 - les demandes de défrichement sont irrecevables
 - entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et celles mentionnées à l'article N 2 qui ne satisferaient pas aux conditions énoncées ci-après.

Toute nouvelle urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués.

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**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, est soumise à déclaration, sous la forme prévue à l'article R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'extraction de matériaux est interdite en zone N.

Les constructions à destination d'habitation sauf dans les conditions énoncées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum et sous réserve de leur compatibilité avec les dispositifs de protection, notamment du Site Classé, de la Forêt de Protection, des Espaces Boisés Classés et des diverses protections d'ordre biologiques spécifiques :

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes,
- Les chemins piétonniers et les sentiers équestres,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil, à la sécurité et à l'information du public,
- Les aires de stationnement naturelles indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces
- La réfection des bâtiments existants,
- 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.
- La destination habitation uniquement pour les logements destinés au gardiennage ou l'hébergement s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone.

L'édification de clôtures peut être admise en cas d'absolue nécessité, ou d'installation de sécurité, et 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,

La reconstruction après démolition est autorisée à condition de ne pas dépasser la surface de plancher des bâtiments existants de l'unité foncière avant démolition

- **En secteur Nb**, sont autorisés les terrains de sports et de loisirs où les installations sont limitées aux installations de plein air et l'extension mesurée du bâti existant,
- **En secteur Nb1**, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'activité de l'hippodrome,
- **En secteur Nc**, (le Domaine National du château), sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur du château et de son parc dans le cadre du Monument Historique. En **secteur Nc1**, la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, de bureaux et d'équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.

- **En secteur Nd**, sont autorisées les maisons forestières, à destination de locaux pour l'entretien, la gestion et l'animation de la forêt (bureaux, accueils touristiques, locaux techniques, espaces culturels, logement de gardiennage, dont l'usage est lié à la forêt),
- **En secteur Ne**, sont autorisés les équipements publics techniques tels que les stations d'épuration, les aqueducs, parking et les équipements d'activités sportives
- **En secteur Nj**, sont autorisées uniquement l'aménagement des jardins réservés au jardinage (tels que jardins ouvriers, jardins familiaux), les cabanes de jardin et les clôtures sous les conditions d'implantation et d'aspect fixées au règlement,
- **En secteur Nm**, sont autorisées les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement et à condition que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m² de surface de plancher par secteur.
- **En secteur Nr**, protégé (biotopes), seules les installations, sans bâtiment, nécessaire à la gestion du milieu naturel sont autorisées

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 :

- 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
- L'installation d'aires de sport dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,

Dans les espaces verts protégés stricts (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 petits triangles verts**, seules les installations de mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, les aires de jeux, etc..) pour l'usage de la promenade publique sont autorisées.

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès des secteurs bâtis doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'accès d'au moins 4 m de large (cette largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès inscrits dans des murs traditionnels).

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations par pression.

Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations

souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Dans la zone de protection sanitaire éloignée de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre du tracé de l'ouvrage, hors excédents ponctuels) toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la SAGEP (Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris) 9, rue Schoelcher – 75014 Paris.

Stockage et enlèvement des déchets :

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.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra observer une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement du Boulevard de Constance et la partie de RD 106 qui jouxte la zone Nc.

En bordure des autres voies, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement.

Selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : 3,00m minimum
 - **En secteur Nc** (le Domaine National du château) : alignement ou 3,00m minimum
 - **En secteur Nd** (les maisons forestières) : alignement ou 3,00m minimum
 - **En secteur Ne** (les équipements publics techniques) : alignement ou 3,00m minimum
 - **En secteur Nj** (les jardins) : recul de 5,00m
 - **En secteur Nm** (les installations militaires): recul de 10,00m minimum
- les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10,00 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront édifiées en recul de 3,00 m minimum ou sur les limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Il n'est pas fixé de règles en zone N, toutefois selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : l'emprise au sol est limitée à 15%
- **En secteur Nb1**, l'emprise au sol est limitée à 20%
- **En secteur Nc** (le Domaine National du château), l'emprise au sol est limitée à 15%
- **En secteur Nd** (les maisons forestières), l'emprise au sol est limitée à 60%
- **En secteur Ne** (les équipements publics techniques), l'emprise au sol est limitée à 80%, à l'exception des équipements sportifs pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 50%
- **En secteur Nj** (les jardins), l'emprise au sol est limitée à 5%
- **En secteur Nm** (les installations militaires), l'emprise au sol est limitée à 10%

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles en zone N, toutefois. selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : la hauteur maximale est fixée à 15,00m
- **En secteur Nc** (le Domaine National du château), la hauteur maximale est fixée à 12,00m
- **En secteur Nd** (les maisons forestières), la hauteur maximale est fixée à 12,00m
- **En secteur Ne** (les équipements publics techniques), la hauteur maximale est fixée à 15,00m, à l'exception des équipements sportifs pour lesquels la hauteur maximale est limitée à 13 ms hors éléments techniques
- **En secteur Nj** (les jardins), la hauteur maximale est fixée à 3,50 m
- **En secteur Nm** (les installations militaires), la hauteur maximale est fixée à 9,00m

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 édifices techniques implantés sur la voie publique (transformateur etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Les antennes paraboliques et les capteurs solaires doivent être le moins visible possible.

Dans le cas de construction sinistrée, il pourra être imposé soit la reconstruction à

l'identique de tout ou partie des façades de l'édifice endommagé, soit la reconstruction dans des matériaux contemporains qui tiennent rigoureusement compte des caractères architecturaux de l'édifice sinistré.

Les toitures

Les toits en pente sont autorisés si la nature et la qualité du projet le justifient.

Les toitures devront être exemptes de tout équipement tels que les gaines, les centrales de climatisation, les cages d'ascenseurs, les logos et enseignes.

Les couvertures terrasses apparentes en matériau ondulé, en papier goudronné, en bac acier non peint galvanisé et en matière translucide sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

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 lisse ou talochés de teinte restant dans les gammes de gris, sable, ocre, rosé, à l'exclusion du blanc pur.

Le bardage de bois en façade peut être privilégié pour les constructions en milieu naturel (cabanes de jardin, annexes, édicules divers liés au tourisme et aux loisirs).

Les annexes

Les bâtiments annexes doivent par leurs volumes et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les aires de stockage

Les aires de stockage non couvertes doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage non couvertes devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les clôtures

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 imposée à 1,60 m. 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.

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

En secteurs Nb, Nd et Nm, les besoins de stationnement pourront être satisfaits s'ils sont réalisés sur une aire de stationnement aménagée dans un rayon de 400 mètres du projet de construction

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager en continuité avec le milieu forestier (aspect naturel ; les aménagements en « jardins d'agrément » sont interdits. La totalité des espaces non bâtis ou non utilisés devra être traités en espaces verts plantés d'ambiance forestière.

Les secteurs bâtis ou occupés en milieu forestier ou en bordure forestière, doivent être traités en continuité avec la forêt (essences, plantations sous forme aléatoire, avec diversité dans des proportions proches de celles du massif forestier), maintien au maximum des possibilités de l'aspect naturel du sol

En clôture, les grillages doivent être aussi discrets que possible ; ils doivent être accompagnés de végétation arbustive de feuillus.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article 13 ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

P.L.U. DE FONTAINEBLEAU-AVON - DEFINITIONS

Inventaire des termes utilisés

Un certain nombre de définitions peuvent présenter un caractère directif, alors que des interprétations différentes ou plus larges peuvent être données. Il importe de cadrer le vocabulaire technique ou juridique, dont certaines définitions –et rappeler les articles codifiés auxquels on pourra se référer– pour exercer l'application réglementaire du P.L.U..

Présentation du présent document :

- En caractères droits : définitions
- En écriture en italique : *application de la définition au P.L.U.*

A.B.F.

Architecte des bâtiments de France, au sein du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) ; sa compétence porte notamment sur l'instruction des dossiers relatifs aux sites protégés, aux monuments et leurs abords pour ce qui concerne l'architecture, le patrimoine, les sites et paysages.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Au P.L.U. de Fontainebleau-Avon, on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au faitage et 7m² d'emprise au sol. L'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.

Une déclaration préalable est nécessaire pour les abris d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² édifiés sur un terrain.

Accès

Elément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

A ne pas confondre avec la voie d'accès: au présent règlement l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

Adaptations mineures

Voir l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,

Adossement

Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur façade respective.

Affectation

Voir « destination »

Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Le règlement du P.L.U. peut les réglementer (voir le règlement), un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas,

Aires de stationnement

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

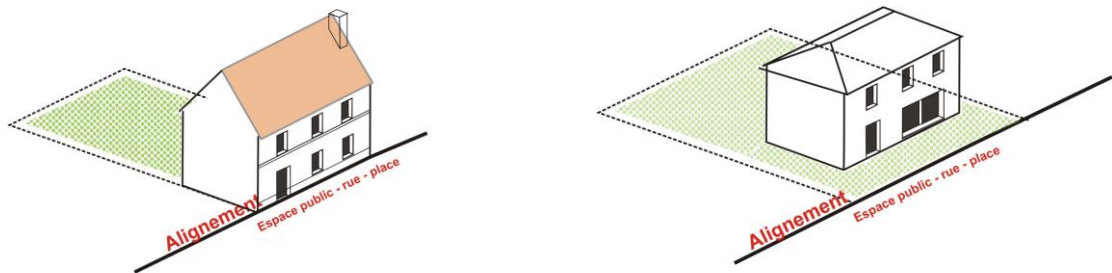
Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains ; on peut se référer à l'article L.112-1 et suivants du Code de la Voirie routière.

Ou

Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

En l'absence d'un plan d'alignement, c'est l'alignement de fait qui s'applique (dont les façades ou clôtures sur l'espace public sont la matérialisation la plus courante).



Annexe (ou construction annexe)

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal constituant des dépendances. Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Elles comprennent :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques
- Les constructions de type appentis (bûcher, espace couvert de stationnement,...)

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés ne sont pas des annexes, mais des extensions. Cependant sera considérée comme une annexe, une construction de type appentis, dotée d'une couverture mais non close de mur à l'exception de la façade d'adossement au bâtiment principal, dans la limite d'une hauteur de 3 ms à l'égout et de 20 m² d'emprise au sol.

Antenne

Suivant les différents types d'antennes, leurs dimensions et leur situation, notamment en espaces protégés, il existe différentes réglementations et régimes d'autorisation.

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximales déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U pour les toitures-terrasse.

Attique

L'attique est l'étage placé au sommet d'un immeuble situé au-dessus de la corniche. Il s'agit d'un niveau supplémentaire, le plus souvent en retrait du reste de la façade élevée à partir du rez-de-chaussée.

Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

L'auvent n'est pas considéré comme un bâtiment, mais il est comptabilisé au titre de l'emprise bâtie, si le règlement ne l'en exclut pas.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (châssis fixe non ouvrant doté de verre translucide et barreaux espacés de 0,10 m maximum dont la partie basse se situe à 2,60 ms minimum du plancher au rez-de-chaussée et 1,90 m minimum en étage), il s'agit d'un jour de souffrance au sens du code civil.

Une porte pleine sans vitrage, positionnée en rez-de-chaussée d'une construction, ne sera pas considérée comme une baie au sens du règlement de P.L.U. et n'emportera par conséquent aucune condition de distance par rapport aux limites séparatives (celles-ci devant néanmoins respecter les règles de droit civil).

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 7^e et règlemente en application de l'article R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Capteur solaire

Dispositif, installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie (électrique ou thermique)

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés *capteurs solaires thermiques*, qui convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude ;
- les panneaux solaires photovoltaïques, appelés *modules photovoltaïques*, qui convertissent la lumière en électricité.

Carrières

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre)

Changement de destination

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Châssis

Assemblage en métal ou en bois servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage.

Clôture

La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Les clôtures sont soumises à déclarations si les collectivités ont délibéré à cet effet ou suivant le statut de protection de l'espace.

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Contiguïté

On parle de la contiguïté de deux propriétés. C'est l'état de deux choses qui sont contiguës, c'est-à-dire lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contiguës lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Corniche

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Coupe et abattage d'arbres

Différents régimes de déclarations ou d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Lorsqu'il y a un « Plan Simple de Gestion », les modalités de gestion sont définies au préalable ; il peut justifier des exceptions au principe de déclaration ou d'autorisation.

Défrichage

Le défrichage a pour conséquence la destruction de l'état boisé. Différents régimes d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Le permis de démolir est rendu obligatoire soit en raison d'un statut d'espace protégé soit par délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir.

Dérogação

En principe, la réglementation des P.L.U. exclut toute dérogation. Seules adaptations mineures sont admises en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Desserte

Voir « voie de desserte ».

Devanture commerciale

Composition de la façade en rez-de-chaussée d'un immeuble qui permet, par le remaniement ou l'agrandissement des percements existants et la création d'une ou plusieurs vitrines, la visibilité depuis l'espace public d'une activité à caractère commercial.

Destination**- Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

- Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels.

- Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, cabinet médicaux ou para-médicaux ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, cinématographique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Division

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un POS ou d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du P.L.U. à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit

Ligne horizontale située au dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 123-1-8 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

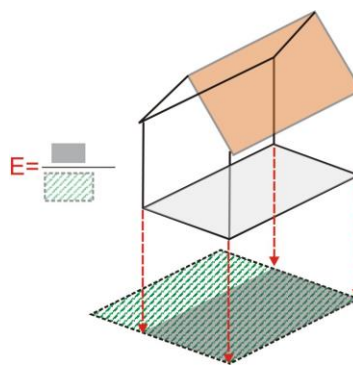
Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs compris.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol maximale autorisée sont précisées en préambule de l'article 9 du règlement.

$E =$ l'emprise au sol

Le Règlement du P.L.U. peut définir ce qui est comptabilisé ou non dans l'emprise au sol (voir à chaque article 9 des zones)



L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisée dans l'emprise au sol

Emprise publique

A l'instar des voies publiques ou privées, les emprises publiques, au sens de l'article 6 du PLU, correspondent à des espaces libres de propriété publique ou privée accessibles au public, sans contrôle d'accès. Ces emprises peuvent correspondre à des mails piétonniers, des parcs ou jardins. Pour être assimilées aux emprises publiques, les emprises de propriété privée doivent présenter les conditions suffisantes en termes d'accessibilité et de sécurité.

Encadrement des baies

Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement :

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction

Les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme,

Espace boisé classé

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces libres

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation.

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement, peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Espaces verts

Outre les espaces boisés classés (dits E.B.C.), mentionnés au plan en application de l'article L.130 du Code de l'Urbanisme, il existe d'autres protections pour les espaces verts, à titre réglementaire du P.L.U., application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Verts Protégés le sont en raison de leur intérêt paysager ou historique ou sont motivés par l'accompagnement d'un bâtiment remarquable ou bien se justifient par la morphologie urbaine cohérente présentée par un groupe de parcelles.

Au P.L.U., les trames portées au plan (petits ronds ou petits triangles verts) situent les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.

Sont compris dans cette catégorie les alignements d'arbres mentionnés au plan par des ronds alignés.

La trame d'Espace Vert Protégé d'ordre réglementaire ; elle est établie en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme; elle peut être adaptée, en partie supprimée ou étendue par simple modification du P.L.U., s'il n'y a pas changement d'économie du P.L.U..

Extension des constructions

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut être faite en hauteur (c'est une surélévation) ou (et) à l'horizontal.

A défaut de précisions au règlement, les règles s'appliquent de la même manière aux constructions neuves et aux extensions.

Façade

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires ou non (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Façade pignon

Dans l'architecture traditionnelle classique, façade qui épouse la forme de la pente de toiture, plus généralement orientée vers la limite séparative et comportant peu d'ouverture. On note toutefois que l'architecture médiévale et ensuite « Belle Epoque » présente des façades à pignons sur rue.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti repéré au P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R.111-21.

Garage

Les garages sont considérés comme une annexe lorsqu'ils sont le complément d'un programme dont ils constituent une fonction mineure et lorsqu'ils sont détachés du bâtiment principal.

Les garages sont dits individuels lorsqu'ils sont constitués de box accessibles directement depuis un espace public ou un espace libre privé. Les garages individuels peuvent former des groupes de garage lorsqu'ils comprennent deux garages individuels ou plus en contigu.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus haut au point le plus bas.

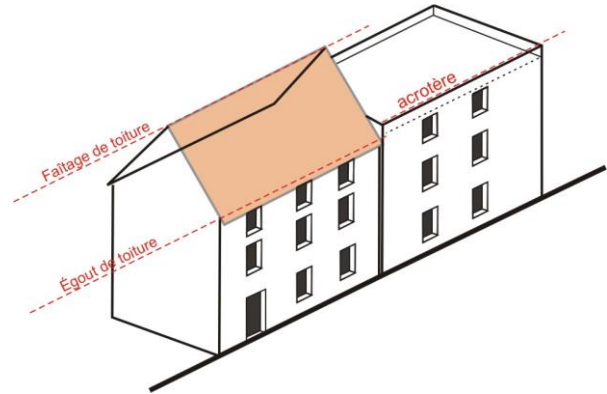
Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Faîtage : sommet de la couverture

Égout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



Au P.L.U. : références du calcul de la hauteur :

- *Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public*
- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel, en tout point, avant travaux.*

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives de propriété, en l'absence de précisions au règlement, est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de l'approbation du P.L.U.

Lorsque le pignon se trouve face à la limite séparative, le point le plus haut (faîtage ou pointe du pignon) fait référence pour le calcul de la hauteur.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

Installations classées

Elles sont définies par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement : « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

Intérêt collectif

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).

On distingue

- les équipements publics réalisés par une personne publique
Des critères peuvent être retenus pour définir l'installation ou une construction publique
 - Elle doit avoir une fonction collective.
 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation.
 - Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

- les ouvrages d'intérêt collectif par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général.

On n'exclut pas les opérations de logements. Ils permettent de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

Jour de souffrance

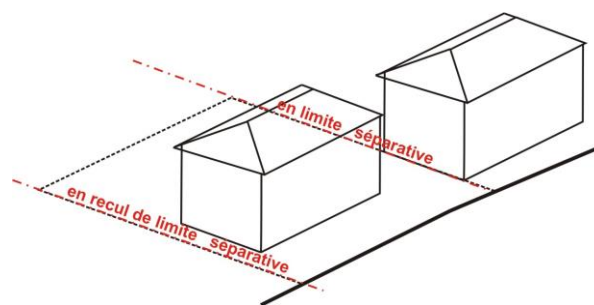
Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil). Il doit s'agir d'un châssis fixe non ouvrant doté de verre translucide et barreaux espacés de 0,10 m maximum

Limites séparatives

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au Domaine Public; elles peuvent être latérales (une extrémité part du Domaine Public), ou de fond de parcelle.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre : exemple pour les limites latérales



Local accessoire

A défaut d'une destination explicitement autorisée, un local peut être considéré comme accessoire d'un local principal et ainsi se voir reconnaître la même destination que ce dernier, lorsque sa surface de plancher représente au maximum 50% de la surface de plancher du local principal. Ce local doit être implanté de manière contiguë sur la même unité foncière que le local principal et ne doit pas être individualisable par l'occupation d'un niveau entier du bâtiment ou d'un accès totalement indépendant du reste du bâtiment.

Local technique

Constitue un local technique, pour l'application de règles de distance spécifiques à l'article 7, les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, chaufferie, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Maisons de Ville

La maison de ville est conçue pour s'implanter entre deux constructions mitoyennes et le plus souvent à l'alignement. C'est l'architecture « bourgeoise » de la ville traditionnelle.

A Fontainebleau, le modèle le plus courant est la maison de type « Ile de France », à façade plate, à un ou deux étages sur rez de chaussée et à égout de toiture sur rue. La façade est « ordonnancée », par l'alignement des baies. La toiture est à forte pente (supérieure à 45°).

La répétition de ce type de constructions sur d'importants linéaires de rues caractérise l'urbanisme des centres anciens de la région.

**Marge de reculement**

Voir recul

Modénature

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc).

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Ordonnancement urbain

Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, etc).

Ordre continu-

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

Ordre discontinu

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...). Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Patrimoine

Deux définitions s'attachent au patrimoine :

- La propriété d'un bien,
- L'héritage culturel

Au titre du patrimoine culturel, le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 7° et R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Paysage protégé

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Piscine

Bassin artificiel, de formes et de dimensions variables, aménagé pour la baignade. Une piscine peut être soit à ciel ouvert, soit couverte en maçonnerie ou avec une armature métallique et de verre. Une piscine peut comprendre une margelle entourant le bassin.

Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé en application de la Loi S.R.U. postérieurement au 13 décembre 2000 (remplace la terminologie P.O.S).

Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé avant la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Prospect

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

Rampant

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

Recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique.

Sa largeur est fixée à partir de l'axe de la voie ou de l'alignement actuel ou futur, si un élargissement ou un emplacement réservé figure au document graphique.

Le long des voies, des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), quelles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique. Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances.
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie).
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.
- de protéger un paysage ou un aménagement urbain.

Les marges de reculement sont inconstructibles (sauf cas particuliers mentionnés au règlement). Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

Réseaux

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Résidences de tourisme

Les résidences de tourisme sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective (cf *JO réponse sénat au 20/12/07*). Elles constituent des constructions à usage d'habitation; elles ne sont pas assimilées à des établissements commerciaux.

Risques

Ils correspondent aux phénomènes naturels ou à l'impact généré par l'activité humaine (industrie, transport, etc) avec des conséquences sur les personnes et les biens.

Au P.L.U., ils sont présentés au rapport de présentation en en annexes et sont susceptibles d'apporter des restrictions supplémentaires aux droits à construire dans les zones dans lesquels ils s'appliquent.

Saillies

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc.), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

S.D.A.P.

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) ; ce service est consulté par les collectivités lors de l'instruction des dossiers relatifs aux sites protégés, aux monuments et leurs abords pour ce qui concerne l'architecture, le patrimoine, les sites et paysages.

Servitudes

On distingue :

- Les servitudes d'utilité publiques que le P.L.U doit prendre en compte,
- Les servitudes de droit privé qui ne relèvent pas du P.L.U., mais peuvent être prises en compte suivant les cas pour l'instruction du droit des sols (servitude de cour commune, par exemple).

Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au Plan des Servitudes en annexe au P.L.U.

Sous-sol

Se dit pour une construction en sous-sol, lorsqu'elle est située en dessous du terrain naturel.

Au P.L.U. des constructions en sous-sol peuvent être l'objet d'une obligation de disposer d'une épaisseur de terre végétale suffisante pour préserver l'harmonie des espaces verts (en E.V.P.), ce qui impose un enfoncement du bâtiment en sous-sol plus important.

Spécificité de programme architectural

Par leur fonction d'intérêt général et leurs caractéristiques (le plus souvent des locaux monovalents dont la conception répond à des contraintes techniques et fonctionnelles), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent développer une architecture contemporaine ou spécifique, notamment pour assurer une fonction d'animation urbaine, sous réserve d'une absence de dénaturation du tissu urbain.

Stationnement

(Voir aussi : aires de stationnement)

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25,00m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15,00m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

Terrain naturel

Niveau altimétrique du sol d'une unité foncière avant travaux.

Pour les projets de construction, on prend en compte le niveau du sol dit « naturel » avant travaux (sauf définition contraire au règlement du P.L.U.).

Terrasse

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Même végétalisée, elle ne peut être considérée à l'application des articles 13 du règlement du P.L.U., dans le pourcentage d'espaces verts à réaliser.

Située au dessus de 0,60 m du sol, une terrasse génère une emprise au sol pour l'application des règles d'urbanisme.

Unité foncière

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S. ou du P.L.U.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Vérandas

Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

Villas

Les villas

Construction isolée, entourée de jardins (le terme provient des villas romaines (fermes dans l'espace rural), puis des demeures italiennes dans les jardins.

La villa s'est développée au XIX^{ème} siècle, par l'ouverture à l'extra-muros des populations urbaines, jusqu'à sa popularisation au « pavillon » dès les années 1960.

Les architectes ont développé une vive création architecturale, en termes de villas, à partir du milieu du XIX^{ème} siècle, notamment pour les sites balnéaires et thermaux. Des modèles ont été reproduits dans toute l'Europe à partir de catalogues et de revues.



Voie ou voirie publique ou privé

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

Les voies et emprises publiques : on considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Le P.L.U. distingue les voies secondaires et les voies particulières:

- ***la voie secondaire*** est une voie privée ou publique, ouverte en permanence au public, créée dans une unité foncière (pour desservir celle-ci, ou le cas échéant une unité foncière riveraine) pour desservir de nouvelles constructions (des lots, ou des immeubles). la voie secondaire peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P.L.U.)
- ***la voie particulière*** est voie de desserte intérieure (en générale privée) destinée à circuler dans une seule parcelle ou une unité foncière (ou le cas échéant une parcelle riveraine); la voie particulière n'est pas ouverte ou accessible en permanence au public; considérée comme parcelle privée ou partie de parcelle privée, la voie particulière ne peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P.L.U.)

Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L.311-1 du code de l'urbanisme).

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.