

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON

### P.L.U.

### RÈGLEMENT

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

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

Service urbanisme de la CAPF  
Services Techniques de la C.C.P.F.  
Services Urbanisme des Villes d'Avon et de Fontainebleau  
Equipe Wagon urbanistes (*approbation 2010*)

# 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
- 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 m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 requalification 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 0,50m<sup>2</sup> ;
- 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 0,50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 faitage. 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 faitage. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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,

- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 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 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 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce	Une place par tranche de 30m <sup>2</sup> (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100m <sup>2</sup> .
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: **1m<sup>2</sup>** par logement, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher
- commerces : 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- *pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>. En complément, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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: **1m<sup>2</sup>** par logement, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher
- commerces : 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- *pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>. En complément, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)