

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U.

RÈGLEMENT

Approbation	24 novembre 2010
Dernière modification ou révision	4 avril 2019

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.

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).

Zone UE

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),

- L'installation d'aires de jeu, de piscine, de tennis non couverts, de bassins,
- 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 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 ».

Zone UE

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.

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 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.

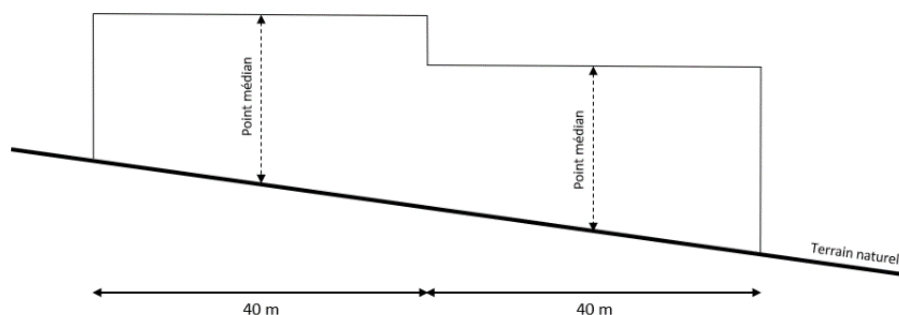
ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifïée 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.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION



Zone **UE**

- 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

Zone UE

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
1. 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 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 modifié 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 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 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	Pour les constructions nouvelles ou changement de destination à usage d'habitation comprenant un logement : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la
------------	---

Zone UE

	<p>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 ;</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>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.

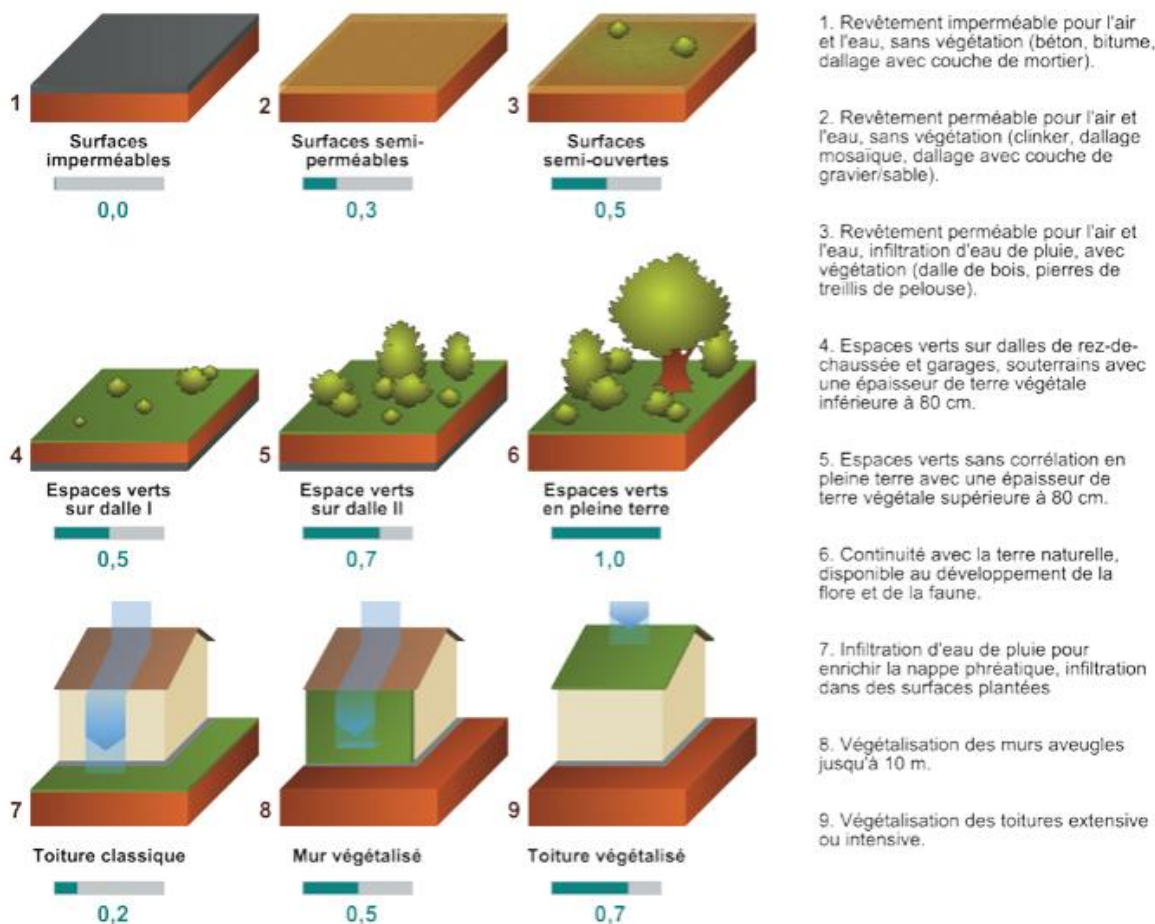
Ce pourcentage s'applique après :

- 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).



Coefficient de valeur écologique par m²

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin

Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Zone UE

Exemple d'un terrain d'une surface de 1000 m² :
Un minimum de 400 m² de surface seront traités en espaces verts dont au moins 200 m² en pleine terre et 200 m² d'équivalences de surface de pleine terre.

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

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)