

# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### P.L.U.

# RÈGLEMENT

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Approbation</b>                       | <b>24 novembre 2010</b> |
| <b>Dernière modification ou révision</b> | <b>4 avril 2019</b>     |

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 UH

### **Caractère de la zone :**

*La zone UH est une zone de renouvellement urbain, située au sud du parc du château, d'activités, d'équipements et de logements liés aux équipements. Elle comprend un secteur d'équipements et d'activités liées et un secteur à destination mixte.*

*Elle correspond aux emprises du Bréau et du Commissariat National aux Sports de la Défense.*

- *Le secteur UHa est un secteur d'équipements ; y sont admis les logements et les activités liés aux équipements. uniquement,*
- *Le secteur UHb est un secteur mixte d'activités, d'équipements et de logements. On distingue le secteur UHb1 dont l'architecture s'inscrit dans l'espace semi-naturel existant et le secteur UHb2 qui s'inscrit dans l'espace urbain des casernes, clos de murs et structuré par les voies et accès. En secteur UHb2 couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé un minimum de 15% de logements locatifs aidés par l'Etat.*

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la ligne SNCF et des boulevards de Constance, du Maréchal-de-Latre-de-Tassigny, de la RN 6, classées comme axes nuisants de type 1 sont soumises aux normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

### **ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - hébergement hôtelier, sauf dans les conditions évoquées à l'article 2,
  - en UHa, l'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - en UHa, les bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - en UHa, le commerce, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - en UHa, l'artisanat,
  - l'industrie
  - l'exploitation agricole ou forestière
  - la fonction d'entrepôt
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les installations classées soumises à autorisation,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 3,00 m et s'il n'est pas contigu à la construction, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

**Zone UH**

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

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

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

- a. les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière ;
- b. l'hébergement hôtelier s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone,
- c. en secteur UHa ;
  - la destination d'habitation uniquement pour les logements destinés au gardiennage ou l'hébergement s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone,
  - la destination de bureaux et services s'ils sont liés par nature aux destinations autorisées dans la zone,
- d. en secteur UHb, la destination commerciale ou artisanale sont autorisées sous condition
  - de ne pas excéder 500m<sup>2</sup> de surface de plancher par volume bâti,
  - de ne pas excéder au total 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière existante, dans le secteur, à la date d'approbation du PLU,
  - d'être implantées au rez de chaussée des volumes bâtis,
- e. en secteur UHa, la destination de commerce dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière existante, dans le secteur, à la date d'approbation du PLU,
- f. l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

En secteur UHb2 couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, la création ou la modification des constructions nécessaires aux logements est soumis à la réalisation d'un minimum de 15% de logements locatifs aidés par l'Etat.

En secteur UHb2, en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions ci-après

- Les constructions ou installations sont admises si leur superficie est inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

En outre,

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, la somme des types d'occupations suivantes: est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :

- Les aires de stationnement « naturelles »,
- L'installation d'aires de sport ou de jeux dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,

**Zone UH**

- Les constructions rendues nécessaires pour l'organisation du site, sous réserve, à titre de compensation, de l'affectation pérenne à un usage d'espace boisé d'une surface au moins équivalente à la réduction de 25% des espaces verts protégés portés au plan sur l'ensemble de l'unité foncière.

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

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

#### Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique pour réaliser une distribution en circuit (forme de la parcelle, relief, boisement).

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

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

#### Les voiries

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinant ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter une emprise au moins égale à 8 mètres avec chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures ; cette emprise peut être réduite à 6,00, en cas de création d'un circuit de desserte en boucle; une dimension différente peut être portée au plan, notamment pour les emplacements réservés.

Le circuit de desserte en vélo en site propre doit être prévu dans l'emprise des voies nouvelles. Il pourra être accepté un usage mutualisé des voies par les différents modes de déplacements (véhicules et deux roues) en cas de voirie de desserte locale partagée définie dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

*Des orientations d'aménagement définissent un principe de maillage dont les directions principales et les tenants-aboutissants doivent être réalisés lors de la création de voies*

*nouvelles ; dans l'impossibilité d'appliquer les orientations d'aménagement, l'organisation du réseau viaire doit permettre de le réaliser à long terme.*

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

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations par pression.

### **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

#### Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, y compris pour les constructions existantes.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

#### Eaux pluviales:

Le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.

### **Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.



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

Les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques devront respecter cette réglementation.

**Stockage et enlèvement des déchets :**

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

## ARTICLE UH 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des voies existantes ou futures.

Cette marge de reculement pourra être réduite pour l'implantation des postes des installations techniques, pavillons de gardiennage.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, peuvent être autorisées dans le prolongement de la façade sur rue existante.

Une bande de 30 mètres de largeur est inconstructible le long du mur du parc du château référencée sur le plan de zonage. Cette bande induit une marge de recul d'implantation à 30 mètres du mur d'enceinte du parc du château.

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

Les constructions doivent être implantées en recul des limites.

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

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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<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.

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

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

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 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.

#### Châssis de toit :

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à :

- 6 m des baies lorsque la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse.
- 8 m des baies dans les autres cas

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 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 UH 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### Modalités de calcul :

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

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder

1. 50% de la surface totale du terrain si l'occupation est à usage d'équipements et d'activités.
2. 30% de la surface du terrain pour les constructions à usage de logements, avec, dans ce cas, un dépassement pour les équipements, dans la limite totale de 50%.

## ARTICLE UH 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Règlement,

#### En zone UH et secteurs, sauf en secteur UHb2

- La hauteur maximale est limitée 15,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et à 12,00 m à l'égout de toiture.
- La hauteur de façade, jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures-terrasses est limitée à 13,00m.

#### En secteur UHb2,

La hauteur maximale des bâtiments est variable en fonction de la distance par rapport au parc du chateau :

#### Dans la bande de 0 à 30 mètres :

Zone inconstructible (pour mémoire).

#### Dans la bande de 30 à 130 mètres :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à,

- 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage de toiture en pentes,
- 8 mètres à l'acrotère de terrasse.

#### Au delà de 130 mètres :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à,

- 12,00 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage de toiture en pentes.
- 13,00 mètres à l'acrotère de terrasse

### Dispositions particulières :

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée.

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

### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone.

### Les toitures

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

- Terrasses, sous réserve que le matériau de couverture soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes
- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
  - tuiles plates d'aspect terre-cuite,
  - ardoise naturelle,

- tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.
- Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant,
- verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.

#### Les matériaux

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduit lissé, taloché ou gratté de ton clair, mais blanc pur exclu.

#### Les annexes

Les bâtiments annexes doivent par leurs volumes et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec les bâtiments principaux. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

#### Les aires de stockage

Les aires de stockage non couvertes devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

### **C - Les clôtures**

Un seul portail est admis par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée, sauf contrainte technique ou de sécurité.

La largeur des portails est limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Les clôtures sur voie ou espace public et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Néanmoins, Si une clôture s'avère nécessaire, elle devra avoir un caractère essentiellement végétal. Elle sera constituée de grillage doublé de végétaux et d'une hauteur 1,60 m au maximum. Le long des espaces publics, les plantations seront effectuées sur l'emprise privative, en limite de propriété, la grille venant s'insérer entre la haie et l'espace privé.

On privilégiera la clôture par mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, au droit de l'espace public ; Toutefois, en secteur UHb2, on pourra faire appel à un mur maçonné dont la hauteur pourra dépasser 1,60m, pour assurer la continuité de l'espace public urbain traditionnel.

### **D - Les ouvrages techniques apparents**

#### a) Les édifices techniques:

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

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

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

c) Les citernes

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

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

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

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

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

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan, leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Toute installation de ce type pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

f) Les éoliennes de toitures

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

## E - Les abords des immeubles

### **Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds 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 UH 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. DEFINITIONS**

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 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 sur la voie publique et facilement accessible.

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

## 2. REGLE

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

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

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

Pour toute construction ou installation nouvelle, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dont 50% au moins seront dans le volume de bâtiments ou en sous-sol ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Pour le calcul d'emplacements, il sera tenu compte de la totalité des logements existants et réalisés.

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

|   |   |
|---|---|
| Habitation  | <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation, comportant 1 logement : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement (studio ou appartement), aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 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> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement aménagé.</p> |
| hébergement hôtelier  | <p>2 places de stationnement pour 3 chambres ;<br/>1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant,<br/>avec un minimum de 1 place par établissement.</p>   |
| Résidences étudiants,<br>Foyers de personnes âgées,<br>cliniques. | <p>1 place par 5 chambres</p>   |

|  |   |
|--|---|
| Bureaux et services<br>Les constructions nouvelles et les changements de destination.  | Il sera créé 1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place, à l'exception des places prévues pour l'accueil des visiteurs ou imposées pour des raisons de sécurité. |
| Commerce   | Une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100 m <sup>2</sup> ,  |
| Artisanat  | 1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.  |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune. |

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

Pour les deux-roues,

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

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m<sup>2</sup>** par tranche de 40m<sup>2</sup> d'habitation, avec un minimum de 4 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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

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

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager 30 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

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

En clôture, les haies vives sont recommandées.

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

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

**Zone UH**

plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

Espace Vert Protégé : lorsque des aménagements sont réalisés sur un espace vert protégé (dans la limite de 25 % de l'E.V.P.), une replantation à surface égale doit être réalisée, sous une forme équivalente (masse boisée ou arbres alignés suivant les cas).

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

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

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



