

# 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 UD

## CARACTERE DE LA ZONE UD

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

**La zone UD est composée des secteurs :**

- **UDa** : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville de Fontainebleau.  
*En secteur UDa couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé un minimum de 50% de logements locatifs aidés par l'Etat.*
- **UDb** : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville d'Avon.
- **UDc** : secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine.
- **UDz** : Secteur de la ZAC de la gare, accueillant habitat, activités tertiaires commerciales et de services ; il dispose d'une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global ».

*En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme : servitude consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».*

*On distingue les secteurs UDz1 et UDz2, situés de par et d'autre de la voie de chemin de fer.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

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

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

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

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

- les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière;
- les installations artisanales d'une surface maximale de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher (sauf en secteur UDz, où il n'est pas fixé de surface maximale), si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- les commerces :
  - o en secteurs UDa et UDb, d'une surface maximale de 500m<sup>2</sup> de plancher par unité foncière.
  - o en secteur UDc, d'une surface maximale de plancher de 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière,
  - o en secteur UDz, où il n'est pas fixé de surface maximale.
- l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

**Zone UD**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

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

- Les constructions ou installations sont admises si leur superficie est inférieure à 150 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 surface de plancher par unité foncière,

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

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,
  - à condition d'être implantée' en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- L'installation d'aires de jeu, de piscine, de tennis non couverts,
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m<sup>2</sup>,
- L'a construction d'un garage dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de petits triangles verts**, seules les installations de mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, aire de jeux pour enfants, etc..) pour l'usage de la promenade publique sont autorisées, sous réserve de préserver les arbres de haute tige.

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

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

### **1. VOIES**

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

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future. Toute voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :

- Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : une emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) sera exigée ;
- pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : une emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) sera exigée.
- Quand la voie est aménagée sur une longueur inférieure ou égale à 20 mètres et qu'elle dessert la construction au maximum de 2 logements, une emprise minimale totale de 3 mètres sera exigée.

Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles et non pour les constructions existantes et leur(s) extension(s) ; dans ce cas aucune emprise minimale, ni longueur maximale de voie n'est imposée.

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

### **2. ACCES**

L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.

Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures. La largeur des portails est cependant limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

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

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



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

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type séparatif.

#### Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière ou sur une parcelle voisine dans le cadre d'un fonctionnement mutualisé autorisé par une orientation d'aménagement et de programmation. Toutefois si des contraintes techniques de la nouvelle construction le justifient, il pourra être accepté **exceptionnellement** que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare.

Dans ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

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

### Réseaux divers

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

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

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

### Stockage et enlèvement des déchets :

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

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

En cas de construction à destination d'habitation comprenant plus de 80 logements au sein de l'unité foncière, le stockage des déchets sera à privilégier par des points d'apport volontaires enterrés dont le dimensionnement et l'implantation devront être adaptés au nombre de logements, aux conditions d'accès des logements et aux contraintes d'accessibilité des engins de collecte.

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

## **ARTICLE UD 5**

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

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

### **1. REGLES PRINCIPALES**

#### **En secteur UDa et UDb**

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

#### **En secteur UDc**

Sauf disposition contraire prévue par une orientation d'aménagement et de programmation ou un secteur de plan de masse tel que défini au chapitre des « **dispositions particulières** », l'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m par rapport à celui-ci.

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

#### **En secteur UDz**

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

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Une implantation différente peut être acceptée,

- pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction
- pour la surélévation de bâtiments existants, sans réduire le recul, de fait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

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

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

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

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

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

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

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

En cas de recul autorisé, notamment par une marge de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

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

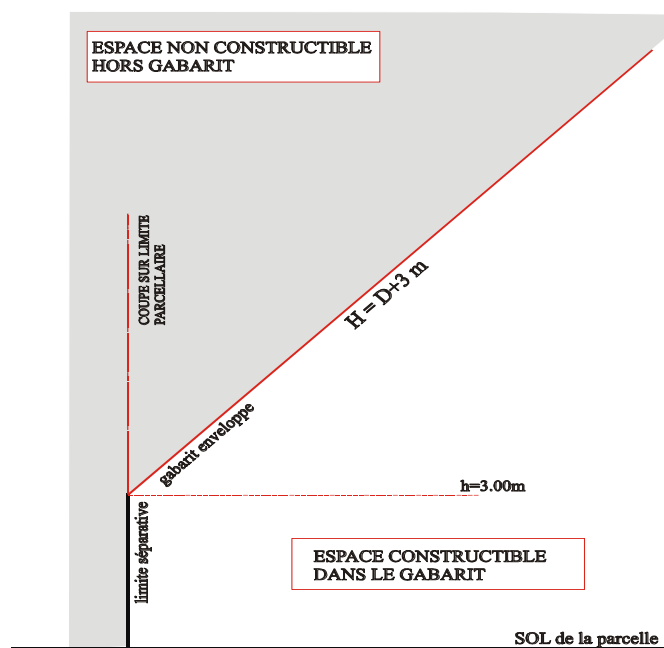
### **1. REGLES PRINCIPALES**

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

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

On appelle D, la distance entre la construction et la limite séparative,

On appelle H, la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit



## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

### En secteur UDa et UDb

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

### En secteur UDe

#### Hors secteur de plan de masse spécifique

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 6,00 mètres à l'égout et 11,00 mètres au faîtage ou à l'égout d'un niveau en attique.

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

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

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

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujetti 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> ou si le linteau de la baie se situe à plus de 3 mètres du niveau du terrain naturel.

- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher ou si le linteau de la baie se situe à moins de 3 mètres du niveau du terrain naturel.
- Soit dans le cas d'une « limite séparative à distance de baies minorée » identifiée au plan, les constructions devront en cas de la présence de baies orientées sur ladite limite, observer une marge de recul minimale de 3 mètres et ce, quelles que soient la hauteur de la construction, la taille et l'implantation des baies.

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

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

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

#### Châssis de toit :

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

#### **En secteur UDz**

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

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

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

#### **En secteur UDa, UDb et UDz**

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

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

#### **En secteur UDc**

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

**Zone UD**

- 6,00 m des baies lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher et qu'elle dépasse 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse.
- 8m des baies lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher et qu'elle dépasse 9,00 m à l'égout de toiture ou 9,50 m à l'acrotère de terrasse.

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

### Modalités de calcul :

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

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

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

### **En secteur UDa et UDb**

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

### **En secteur UDe et UDz**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

En cas d'implantation de destinations différentes sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface totale du terrain

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

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

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

## ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

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

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.

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

### 1. Règles principales

#### En secteur UDa et UDb

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

#### En secteur UDe,

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

- La hauteur maximale est limitée à 18,00 mètres.
- La hauteur de façade est limitée à 15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses.
- Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale est portée à 16,00 m.

Si la construction d'une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout présente une façade sur voie ou emprise publique de plus de 17,00 m de longueur, une différenciation de masse(s) bâtie(s) sur une hauteur d'au moins 2 m devra être réalisée sur au minimum un tiers de la longueur de façade (se traduisant sur le niveau d'égout, de faîtage ou un niveau en attique).

**En secteur UDz1:** la hauteur maximale est limitée,

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

**En secteur UDz2 :**

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

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

### 2. Dispositions particulières :

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de reconstruction suite à un sinistre dans la limite de la hauteur maximale existante.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **A- Les immeubles**

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

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

#### **1°) les constructions existantes :**

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des couvertures et des matériaux de construction apparents; ainsi, les 'immeubles constitutifs de grands ensembles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont*

**Zone UD**



*les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.*

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'unité architecturale des bâtiments collectifs par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites.*

## **2°) les constructions neuves :**

### **a - Extension de constructions existantes :**

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

### **b - Aspect des constructions neuves:**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.
- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural.
- Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural,
- Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.
- Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons

### **Couvertures**

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

- Terrasses, sous réserve que le matériau de couvrement soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes
- Des toitures végétalisées seront autorisées sous réserve de comporter au minimum 0,15 m d'épaisseur de terre végétale plantée de graminées ou de sedum.
- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
  - tuiles plates d'aspect terre-cuite,
  - ardoise naturelle,
  - tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.

- Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant,
- verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté

Sauf extension de bâtiments mansardés ou construction en voisinage d'un bâtiment mansardé, les couvertures « à la Mansarde » sont interdites.

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

#### c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

## **B - Les devantures commerciales**

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

## **C - Les clôtures**

### 1. Les clôtures sur les espaces publics

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

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

La clôture est constituée

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

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

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

2. Les portails :

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

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

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

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

3. Les clôtures en limites séparatives,

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

La clôture est constituée

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

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

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

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

## D - Les ouvrages techniques apparents

### Les édifices techniques :

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

### Les citernes

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

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

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

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

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

#### Les capteurs solaires sous forme de panneaux

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

Toutefois :

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

#### Les éoliennes de toitures

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

## **E - Les abords des immeubles**

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

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

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

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

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

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

L'obligation de maintien d'arbres 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

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

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

### **1. DEFINITIONS**

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le boxe ouvert directement sur la voie publique.

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

**Zone UD**

## 2. REGLE

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

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

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

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

### Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Habitation	Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 m <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. Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.
Hébergement hôtelier et restauration	2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol ou couvert.
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Bureaux et services	Une place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les places devront être aménagées dans la propriété, réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert par un matériau en dur.
Commerce	Il n'est pas fixé d'obligation
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction, à partir de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

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

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

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

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

Pour les deux-roues,

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

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **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 UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

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

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

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

Ce pourcentage s'applique après :

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

**Zone UD**

En dehors d'un secteur de plan de masse,

- au pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive.
- les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

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

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements. Ils pourront être plantés en bosquet.

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

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

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

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

## **ARTICLE UD 14**

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