

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond au centre urbain ancien de FONTENAY SUR LOING. Elle est entièrement comprise dans le périmètre des monuments historiques relatif à la porte du XVème siècle, route de Fontainebleau.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Elle comporte un secteur UA_i qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Loing.

Secteurs	Articles concernés
UA _i	UA2 ; UA9 ; UA11

ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UA et sous réserve des dispositions du PPRI de la Vallée du Loing pour le secteur UA1 :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).
- 2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
 - Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
 - De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ZONE UA

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

6.2.2 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions du PPRI de la Vallée du Loing pour le secteur UA_i, aucune règle n'est fixée.

ZONE UA

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UA et sous réserve des dispositions du PPRI de la Vallée du Loing pour le secteur UAi :

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige ou ocre beige.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

ZONE UA

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé, respectant une inclinaison comprise entre :

- 35° à 45° dans le cas de pente unique.
- 30° et 45° dans le cas de plusieurs pentes.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Serres et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.

11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile ardoisée et la tuile plate de ton rouge ou brun rouge sont autorisées. Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

ZONE UA

11.4 - Ouvertures en toiture

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

Les « chiens assis » sont interdits.



11.5 - Devantures commerciales

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur des clôtures sera de 1,80 maximum par rapport au niveau naturel du sol.

11.7 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

ZONE UA

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

13.4 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.5. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Aucune règle n'est fixée.