

CALCUL CES LOT PAR LOT				
ART. 9 : Emprise au sol 0,20 en secteur UC2 avec majoration 10%				
N°LOT	SURFACE (m²)	CES	EMPRISE AU SOL Autorisée (m²)	Surface de Plancher (SDP) Autorisée (m²)
O1	422	0.22	93	176
O2	449	0.22	99	188
O3	436	0.22	96	182
O4	440	0.22	97	184
O5	441	0.22	97	184
O6	466	0.22	103	195
O7	941	0.22	207	393
O8	418	0.22	92	175
O9	410	0.22	90	171
Total surface	4423		973	1849

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du PLU.

1. La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres en secteurs UCh et UC2 et à un maximum de 9 mètres en secteur UC1. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.

2. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 -Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.

1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 -Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les façades seront de forme simple. Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés

que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2.7 suivant.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Ouvertures et menuiseries :

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

2.3. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.4. Les toitures

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles. **Les toitures traditionnelles devront avoir une pente comprise entre 25% et 35%.** Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine de qualité.

2.5. Superstructures et édicules techniques

Ces constructions doivent dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.6. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette suivante :

VU POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU
28 JUIN 2018
MAIRIE DE FUYEAU

2.10 Clôtures et portails

- Clôtures sur voies communes ouvertes à la circulation et sur espaces communs : Type A

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées :

- qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les boîtes aux lettres et les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 3 mètres de chaque côté.
- qu'en bordure de la RD6c et la RD96, quartier de la Barque
- qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager

- Clôtures entre limites séparatives : Type B

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

- Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2.11. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Disposition particulière à la zone UC, complémentaire :

Pour tous types de construction, à l'exception des constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des opérations dont la SP est inférieure à 300 mètres carrés, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des **voies communes**, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service).

Pour les accès véhicules des lots, il est recommandé de suivre les repérages sur le plan graphique.

2 - Sans objet

3 - Calcul des normes : lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

3.1. Constructions à usage d'habitat :

3.1.1. Logements non aidés :

1 place par tranche entamée de 66 m² de SP sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations de 5 logements et plus il est exigé un minimum de 2 places par logement.

3.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

4- Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres.

5- Nombre d'emplacements

Chaque lot comprendra un nombre de places de stationnement sur son emprise propre, calculé selon son emprise au sol propre. Excepté pour le lot 7 dédié aux logements sociaux qui comprendra 1 place par logement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
Les essences d'arbres et de plantes seront celles de la région.
- 2. Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain constructible.
- 3. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à :
- 0,40 en secteur UC2

CALCUL CEV LOT PAR LOT			
ART. 13 : Emprise espace vert 0,40 en secteur UC2			
N°LOT	SURFACE (m²)	CES	ESPACE VERT MIN (m²)
O1	422	0.4	169
O2	449	0.4	180
O3	436	0.4	174
O4	440	0.4	176
O5	441	0.4	176
O6	466	0.4	186
O7	941	0.4	376
O8	418	0.4	167
O9	410	0.4	164

5. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :

- de logements, lorsque l'opération est supérieure à 500 m² de SP,

6. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Les plantations en clôture seront de préférence de type haies, arbres et arbustes d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

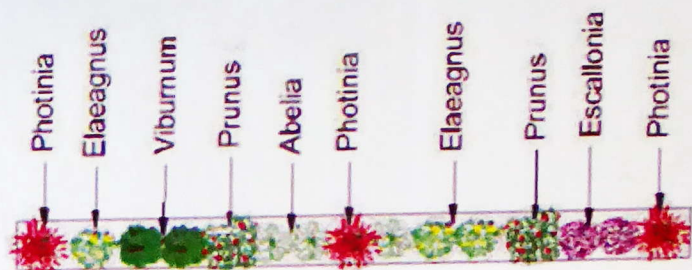
SECTION 4 : ANNEXES

ANNEXE 1 – RISQUE NATUREL

Pour les risques naturels, il faut se référer aux réglementations diverses en vigueur.

ANNEXE 2- PALETTE VEGETALE

Haie 100% persistant



Prunus americana



Prunus cerasus



Prunus dulcis