

# 4. Règlement



## Dossier d'enquête publique

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal : 14 novembre 2014

PLU arrêté par délibération du Conseil Territorial : 12 juillet 2016

Enquête publique réalisée du 8 novembre 2016 au 13 décembre 2016

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial : 7 mars 2017



# Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES.....	24
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	32
Règlement de la zone UA.....	34
Règlement de la zone UB.....	44
Règlement de la zone URU.....	56
Règlement de la zone URP.....	66
Règlement de la zone UC.....	74
Règlement de la zone UD.....	86
Règlement de la zone UE.....	98
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	110
Règlement de la zone N.....	112
TITRE 5 : ANNEXES DU REGLEMENT.....	118
Emplacements réservés.....	120
Plans d’alignement.....	122
Arbres remarquables.....	124
Éléments de patrimoine à protéger.....	131



# **TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**



## 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses.

## 2. Division du territoire en zones

Le territoire de Fontenay-aux-Roses est divisé en :

### Zones urbaines :

- **Zone UA** : zone correspondant au centre-ville animé se déployant principalement le long de la rue Boucicaut
  - **UAru** : secteurs de renouvellement urbain du Centre-Ville
- **Zone UB** : zone mixte d'entrées de ville
- **Zone UC** : zone d'habitat collectif, semi dense accueillant des bâtiments relativement hauts
- **Zone URU** : zone de renouvellement urbain
  - **URUa** : secteur de renouvellement du quartier Scarron
  - **URUb** : secteur de renouvellement du quartier des Blagis
- **Zone URP** : zone de redynamisation du Panorama
  - **URPe** : secteur à vocation d'accueil d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs
- **Zone UD** : zone à dominante d'habitat de type individuel et qui comporte également quelques bâtiments de type collectifs
- **Zone UE** : zone d'habitat à dominante résidentielle sous forme majoritairement individuel, de type pavillonnaire

### Zone naturelle

- **Zone N** : zone naturelle caractérisée principalement par ses corridors écologiques

## 3. Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU, sont néanmoins autorisés, à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU :

- les extensions du bâti existant, si l'emprise au sol est inférieure à celle autorisée, dans la limite du respect des autres règles du PLU ;
- les surélévations, même si l'emprise au sol est supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur autorisée et du respect des autres règles du PLU.

## 4. Rappels du Code de l'urbanisme

### Reconstruction à l'identique : article L.111-15 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### Adaptations mineures : article L.152-3 du Code de l'urbanisme

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.

### Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement : article L.151-33 du Code de l'urbanisme

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain ou dans son environnement immédiat toutes les aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### Division de terrain : article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas du présent PLU : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

## 5. Maîtrise de l'exposition aux risques

**A l'intérieur de la zone de risque lié à la présence d'anciennes carrières** (arrêté préfectoral du 7 août 1985 valant Plan de Prévention des Risques) délimitée sur le document graphique du règlement, les projets de constructions doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

**A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles** figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque. Dans ces secteurs le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

## 6. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

### Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :



- 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.

### Nuisances Sonores

Pour les constructions neuves, les règles applicables en matière d'isolement acoustique des constructions sont définies par l'arrêté préfectoral n°2000-129 du 9 mai 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, joint en annexe du règlement.

## 7. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

*Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement*

### Secteurs de vestiges d'ouvrages hydrauliques

Dans les secteurs où il existe une probabilité de présence d'ouvrages hydrauliques repérés sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent, si possible, veiller à ne pas affecter l'intégrité de ces vestiges et leur qualité patrimoniale.

### Bâtiments remarquables protégés

#### Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1 :

- Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.
- Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.
- Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.
- Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril.

#### Règles de gabarit :

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine.
- La surélévation est interdite.
- Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

#### Eléments de façade :

- En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.
- Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.
- Les dispositions d'origine, la pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.
- Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte.

#### Eléments de toiture :

- Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées.
- Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.
- Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment
- Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

#### Clôtures :

- Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.
- Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine.

#### Divers :

- L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles et antennes, ventilations est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public.

#### **Dispositions particulières pour les bâtiments remarquables de rang 2 :**

- La conservation des éléments est vivement recommandée.
- La démolition partielle est autorisée sous réserve qu'elle soit motivée et qu'elle présente d'un projet à haute valeur architecturale.
- Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti à protéger de rang 2, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt de la construction.
- Les implantations existantes des ensembles (alignements ou reculs) devront être préservées.

- Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.
- Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.
- En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.
- Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

#### **Dispositions particulières pour les éléments remarquables de rang 3 :**

La conservation des secteurs d'ambiances urbaines et paysagères est fortement recommandée. Tous les travaux effectués sur un bâtiment dans ces secteurs doivent conserver ou restituer :

- le caractère urbain des lieux : principes de gabarits (recul, retrait, hauteur, emprise au sol), principes d'aspects extérieurs.
- le caractère paysager des lieux : principes de composition végétale.

## **8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

### **Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, celui-ci étant compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

### **Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les arbres remarquables figurant en annexe du règlement sont à conserver.

Tous travaux exceptionnels de type abattage, et coupes, même réduites, sur la ramure d'un arbre remarquable, pour quelque motif que ce soit, sont soumis à déclaration préalable.

### **Lisière de la Coulée Verte à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Toutes les parcelles limitrophes de la Coulée Verte supporteront une zone non aedificandi de 3 m à partir de la limite séparative de part et d'autres la Coulée Verte. Dans cette zone non aedificandi, les espaces libres doivent être végétalisés. Un traitement multi-strates permettant de renforcer leur intérêt écologique est recommandé : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

### Corridor écologique de la voie ferrée à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'intégrité du corridor écologique de la voie ferrée doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité sur le document graphique du règlement, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

## 9. Destinations

Les destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

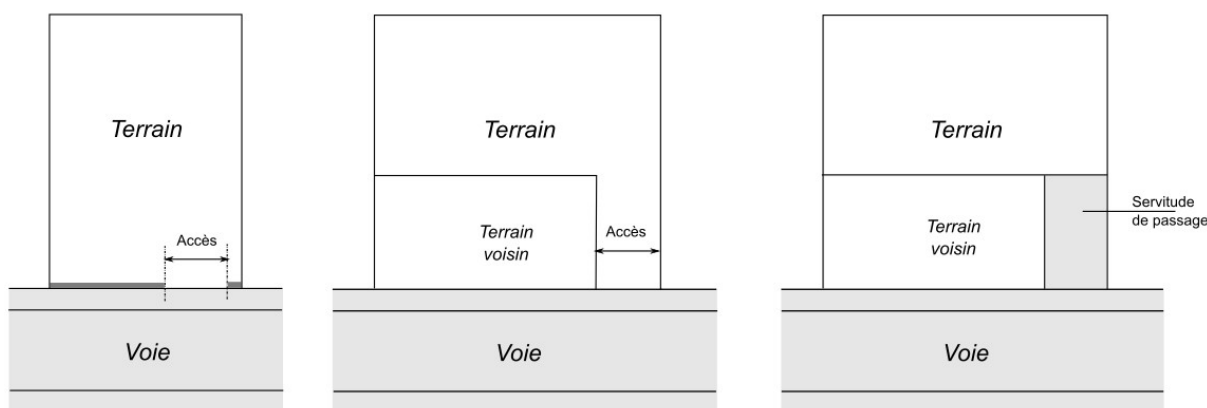
## 10. Définitions

*Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.*

### Accès

---

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



### Acrotère

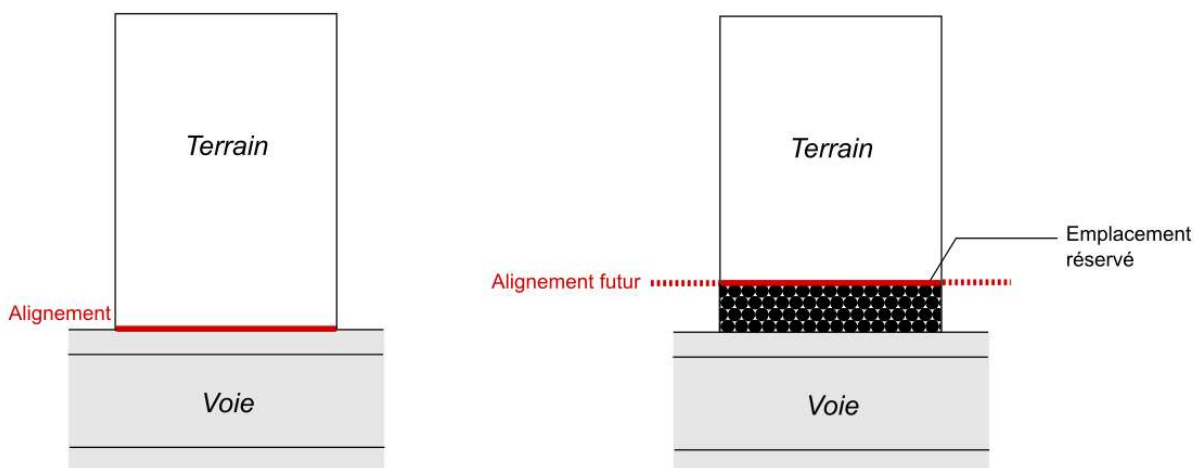
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

### Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

### Alignement

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



### Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de remise à bois, de local d'ordures ménagères... ;

- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.

Les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être implantées au-delà de la bande de constructibilité en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.

### **Attique**

---

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction implanté en retrait par rapport au nu de la façade. Celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction.

### **Baies principales**

---

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies secondaires doit être inférieure à celle de la ou des baies principales.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinés au séjour, au sommeil et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales).

### **Baies secondaires**

---

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires, ainsi que des pièces principales possédant par ailleurs des baies principales.

On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales, notamment les cuisines (ouvertes ou fermées), les salles d'eau, les cabinets d'aisance, les buanderies, les débarras, les dégagements, les dépendances, les lingerie,...

### **Balcon**

---

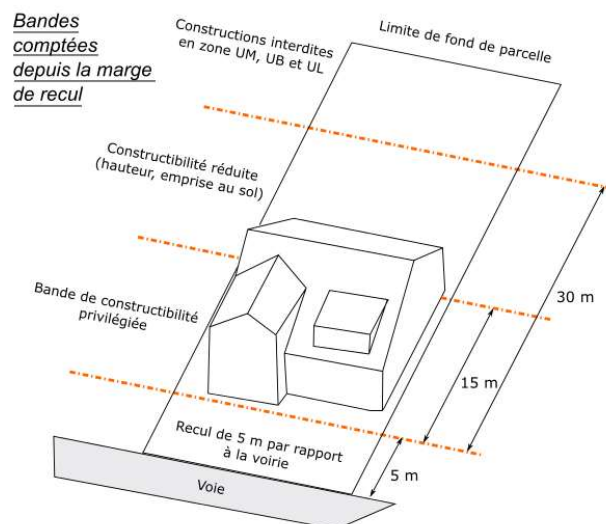
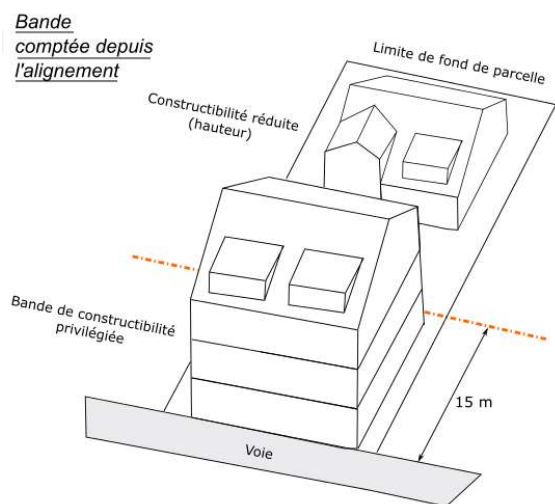
Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. Les balcons sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Bandes de constructibilité**

---

La constructibilité des terrains est réglementée par des bandes dont la profondeur varie en fonction des zones. Celles-ci se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée à l'article 6.

En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.



## **Bbio**

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel.

## **Coefficient de biotope**

Coefficient attribué à un espace vert complémentaire en fonction de sa valeur écologique, applicable à sa surface pour le calcul du pourcentage Cf Espace vert complémentaire

## **Combles**

Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

## **Châssis de toit**

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

## **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

## **Construction principale**

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

## **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## **Edicule**

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse, dans un parc, etc.

## Eléments de façade

---

Un élément de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

## Emprise publique

---

Les emprises publiques sont constituées par les emprises ferroviaires, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial.

## Emprise au sol

---

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols, les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

## Emplacement réservé

---

Il s'agit d'un terrain désigné comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

## Encorbellement

---

Construction en saillie par rapport à une paroi, reposant sur des corbeaux, des consoles.

## Epannelage

---

Emergence ponctuelle du volume de la construction au dernier niveau de celle-ci, rythmant la façade et le front urbain.



## Equipements d'intérêt collectif et de services publics

---

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public.



La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».

---

### **Espace libre**

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article 12.

---

### **Espace vert**

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

---

### **Espace vert de pleine terre**

Un espace libre non bâti ni en surface et ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations). Ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre, les aires de stationnement extérieures.

---

### **Espace vert complémentaire**

Les espaces verts complémentaires correspondent à des espaces naturels ou semi-naturels dont l'aménagement ou le maintien est imposé sur chaque unité foncière dans certaines zones en complément des espaces verts de pleine terre. Ils peuvent prendre des formes diverses répondant aux critères de la nature en ville. Un coefficient de biotope leur est attribué en fonction de l'intérêt écologique.

---

### **Exhaussement du sol**

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

---

### **Extension – surélévation**

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par un accès commun et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume.

## Façade - pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

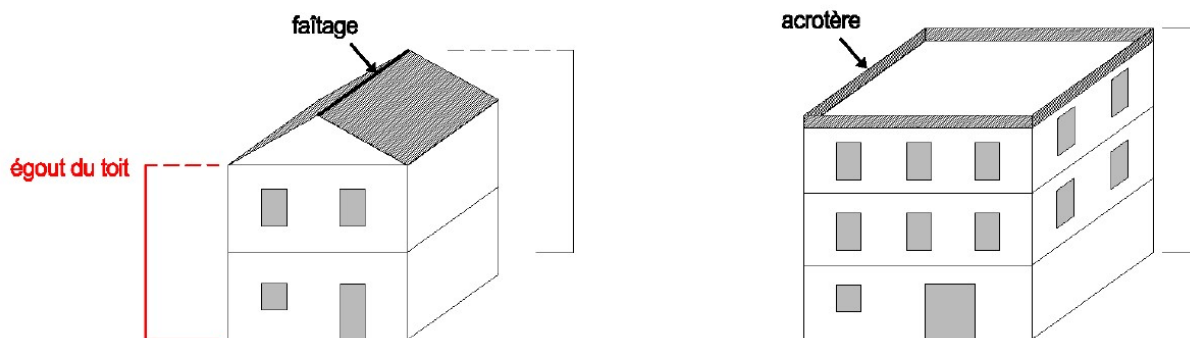
## Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

## Hauteur

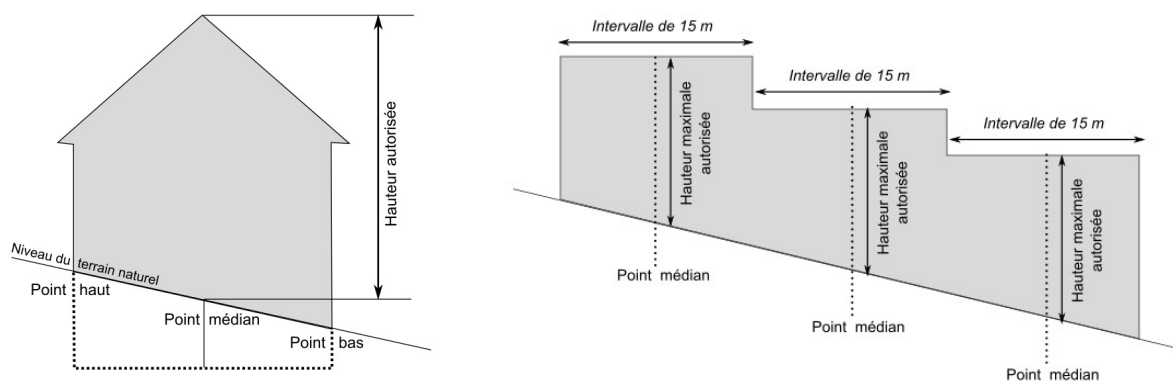
La hauteur maximale autorisée des constructions se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux), au point médian de la construction et jusqu'à son point le plus haut (faîtage ou acrotère). Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

Les ouvrages techniques, cheminées et antennes mobiles ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 m.



Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

### Cas d'un terrain à pente :



## Impasse

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

## Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

---

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

## Limite séparative latérale

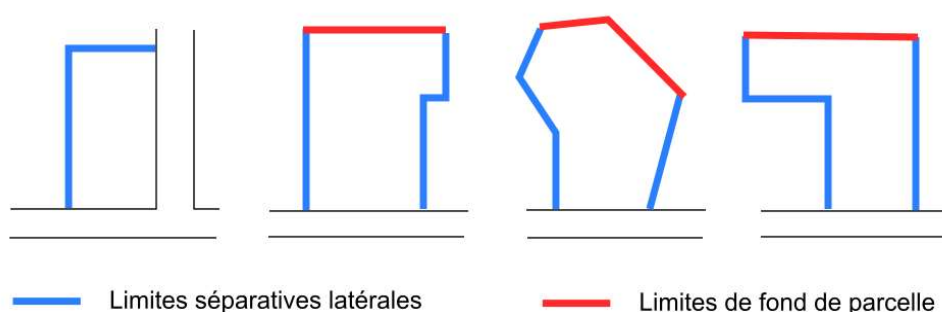
---

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

## Limite de fond de parcelle

---

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



## Modénature

---

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

## Mur végétalisé

---

Ecosystème végétal conçu pour recouvrir les façades d'une construction. Au sens du présent règlement, les murs végétaux sont considérés comme des espaces verts complémentaires.

## PDUIF

---

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

## Perron

---

Ensemble constitué d'un escalier et d'une plate-forme faisant office de palier, permettant de pénétrer dans une demeure dont le niveau est surélevé.

## Pignon découvert

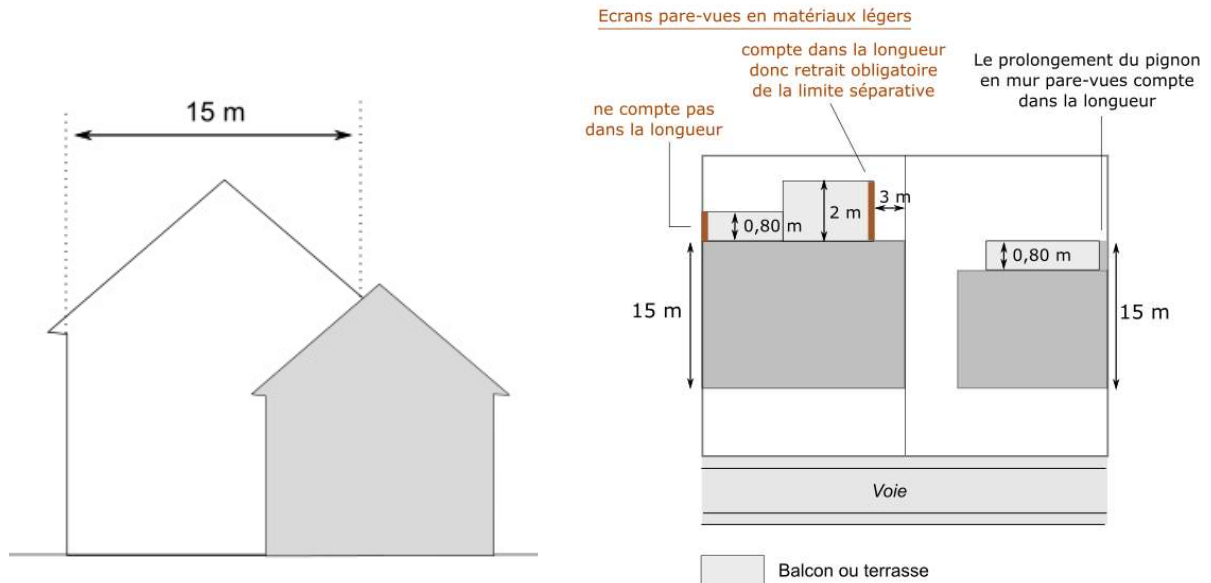
---

Un pignon découvert en limite séparative est la longueur du mur pignon non dissimulé partiellement ou totalement par une construction mitoyenne située sur une parcelle voisine. Cette longueur se calcule au droit de chaque limite séparative.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

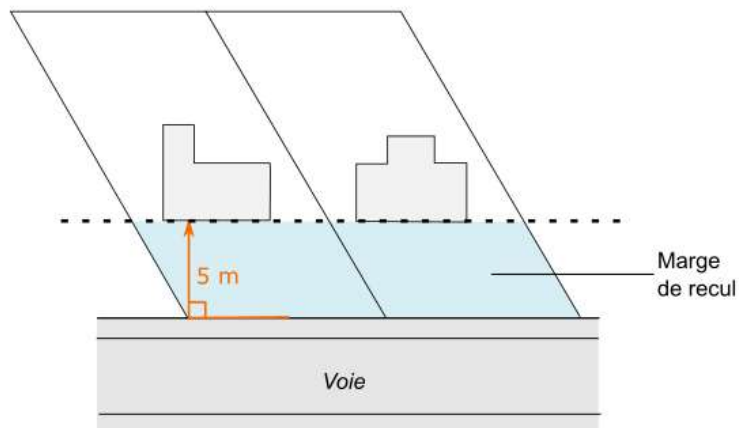
- compris dans le calcul de la longueur du pignon découvert lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m ;
- sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 0,80 m.

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la longueur du mur pignon découvert et ce quelle que soit sa longueur.



### Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



### **Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales)**

---

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons compris) séparant la construction d'une limite séparative latérale.

### **Retrait (par rapport à la limite de fond de parcelle)**

---

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons compris) séparant la construction de la limite de fond de parcelle.

### **Saillie**

---

Élément débordant par rapport à un autre (saillie de toiture par exemple).

### **Sente**

---

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Certaines ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

### **Surface de plancher**

---

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

### **Terrain d'angle**

---

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

### **Terrain naturel**

---

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant avant la date du projet de construction, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

**Terrasse**

---

Une terrasse est un élément architectural qui peut-être en rez-de-chaussée ou en étage construit en avancée de l'étage inférieur.

**Unité foncière**

---

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.



## **TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES**



## Stationnement

### Dispositions générales pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminée en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique et pour l'habitat individuel.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit.

Pour les constructions individuelles, cette prescription s'appliquera à partir de la création de 4 places de stationnement.

Par ailleurs, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond à minima à la norme de plancher, telle que définie ci-dessous, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### Surface de stationnement

**Dispositions générales :**

Destinations	Nombre de places requises	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par logement de moins 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>• 2 places de stationnement pour les logements de 60 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• 3 places de stationnement pour les logements au-delà de 120 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il ne peut être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p><u>Hébergement :</u> 1 place pour 5 chambres</p>	<p><u>Deux roues non motorisées et poussettes :</u></p> <p>Pour les bâtiments à usage principal d'habitation comportant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'opération.</p> <p><u>Deux roues motorisées :</u></p> <p>Pour les bâtiments à usage principal d'habitation comportant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,5m<sup>2</sup> par logement.</p> <p><u>Stationnement deux roues dans les hébergements :</u> Non réglementé</p>
Bureaux	<p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est exigé un maximum d'1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Au-delà de ce périmètre, il exigé un maximum d'1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Pour les immeubles de bureaux, il est exigé une place de livraison à partir de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><u>Deux roues non motorisées :</u></p> <p>L'espace deux roues devra comporter une superficie de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>

Commerces et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les locaux commerciaux et artisanaux compris entre 500 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup>, il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde au minimum à 60 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places.</li> <li>• Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde au minimum à 100 % de la surface de plancher de la construction + 1 aire de livraison.</li> </ul>	<p><u>Deux roues non motorisées :</u> Pour les constructions comprenant une surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins</p>
Hébergement hôtelier ou touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 2 chambres</li> </ul>	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des besoins créés par l'équipement</li> <li>• De ses jours et heures de fréquentation</li> <li>• Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>• De la desserte en transports en commun</li> </ul>	<p><b>Non-règlementé</b></p> <p><b>Pour le stationnement des deux-roues non motorisées au sein des établissements scolaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ;</li> <li>- Pour les collèges et les lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ;</li> <li>- Pour les universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.</li> </ul> <p><b>Pour les autres sous-destinations : non réglementé</b></p>

## Dispositions particulières

### Changement de destination :

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

### Extensions, surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Pour toute extension de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un bâtiment à usage d'habitation, ne créant pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement ne sera exigée, si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

### Réhabilitation de bâtiments sans changement de destination :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas de d'augmentation du nombre des logements ou bien de besoins nouveaux induits par l'opération.

## Equipement et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour être constructible, une unité foncière doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3.50 m.

L'accessibilité se fait :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé physiquement, sur fond voisin.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3.50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 m de façade par unité foncière.

Toutefois, pour les voies départementales, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade par unité foncière, sous réserve de l'appréciation par le Département des conditions spécifiques.

Les places de stationnement réalisées au-delà de la marge de reculement ou à l'alignement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

#### Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Toute construction supérieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être pourvue d'un local spécialisé, clos, ventilé, avec un sol et des parois revêtus de matériaux imperméables et imputrescibles, destiné au stockage des déchets. Pour celle destinée à l'habitation, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des encombrants.

Tout projet comportant plusieurs bâtiments sur une même unité foncière peut prévoir un local commun à ces bâtiments.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

## Desserte par les réseaux

### Conditions pour l'alimentation en eau potable

Le branchement au réseau d'eau existant au droit de l'unité foncière est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### Conditions pour l'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément au règlement d'assainissement.

Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts : un branchement pour les eaux usées domestiques et un branchement pour les eaux usées non domestiques.

Il peut être exigé qu'un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel, soit placé sur le branchement des eaux usées non domestiques afin de protéger le réseau public en cas de pollution.

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

### Conditions pour la gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Hors secteur soumis au risque lié à la présence d'anciennes carrières, et zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle si le sous-sol le permet. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.

Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, tranchées ou bassins d'infiltration pluviale, cuve de stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales sera rejeté dans le réseau d'assainissement. En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public de collecte, les dispositifs réalisés doivent être tels qu'ils :

- Garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau conformément au règlement d'assainissement ;
- Assurent le respect des normes de rejet fixées par l'autorité compétente (2l/ha/s pour une pluie d'occurrence décennale).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues de ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées. Ce dernier prévoit notamment de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle sans raccordement au réseau public, et, lorsque cela est impossible, d'autoriser par dérogation du Département leur raccordement à débit régulier. Il prévoit également les règles et les conditions de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux de pluie et leurs caractéristiques.

### **Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.



# **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**





## Règlement de la zone UA

Cette zone se caractérise par l'imbrication de l'habitat, de services, de commerces et d'activités correspondant au secteur du centre-ville.

C'est une zone dense où les bâtiments sont construits généralement en ordre continu.

Elle comprend un secteur UArU de renouvellement urbain (place de la Cavée et place du Général de Gaulle).

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les activités industrielles.
- La création de concessions automobiles et d'ateliers de mécaniques.
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension de concessions automobiles et ateliers mécaniques existants sous réserve de ne pas nuire aux milieux environnants.
- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

## Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

### 2.1. Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme)

Il est recommandé qu'un minimum de 30% de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.

### 2.2. Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver » et des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de services,
- les activités artisanales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les accès et dessertes
- les locaux stationnement des vélos et poussettes
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver où les activités de service sont limitées », l'installation d'activité de services est interdite.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires et secteurs identifiés dans le document graphique.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

##### 3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

##### 3.1.2. Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

En sous-secteur UAru, pour les constructions dont au moins 40% de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerce ou d'artisanat, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 75% maximum de la superficie de l'unité foncière.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### 3.2.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions principales, mesurées à l'acrotère ou à l'égout du toit, est fixée selon les prescriptions graphiques figurant au plan de zonage.

Dans l'ensemble de la zone UA, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser ~~40%~~ 25% de la surface de la toiture de la construction.

Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

##### 3.2.2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Dans la bande de transition de hauteurs, la construction pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une construction existante en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les héberges voisines.

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **3.3.1. Dispositions générales :**

Si aucun plan d'alignement ne figure au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0.80 m et qu'elles soient situées à 3.50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'alignement.

Concernant les saillies sur le domaine public départemental, les dispositions applicables sont définies au titre I du règlement de la voirie départementale approuvé le 15 décembre 1994.

#### **3.3.2. Dispositions particulières :**

Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- lorsque l'environnement ou l'expression architecturale le justifie ou bien pour permettre une animation et un rythme de la façade.
- si la construction assure la continuité de volume avec un bâtiment voisin existant (hormis les annexes) en bon état et implanté en recul par rapport à l'alignement, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation.

Dans le cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé si le projet justifie des considérations d'harmonisation avec les autres angles d'un carrefour ou d'un nouvel aménagement de l'espace public, ou des considérations de lisibilité.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

### **3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **3.4.1. Rue Boucicaut :**

Dans une bande de 12 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou futures, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande de 12 m, les constructions peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales, ou en retrait de ces limites.

Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale,
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

#### 3.4.2. Sur le reste de la zone UA :

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

#### 3.4.3. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'une distance au moins égal à  $L=H/2$  avec un minimum de 6 m.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

#### 3.4.4. Implantation par rapport aux limites de la zone UE :

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de la zone UE.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

#### 3.4.5. Dispositions particulières :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.30 m d'épaisseur.

- les parties enterrées des constructions
- les rampes d'accès de garage
- les perrons et escaliers d'accès

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Toutes les parcelles limitrophes de la Coulée Verte supporteront une zone non aedificandi de 3 m à partir de la limite séparative joignant la Coulée Verte.

Au-delà de cette limite, les façades sur la Coulée Verte comporteront des baies principales et/ou des baies secondaires, les pignons aveugles étant interdits.

### **3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères**

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

#### ***Traitement de la façade :***

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

#### ***Aspect des matériaux :***

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier :

- En façade : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.
- Pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

#### **Toitures :**

En cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Clôtures :**

##### Clôtures sur rue :

Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.

La hauteur totale du mur plein et de la partie ajourée ne pourra être supérieure à 2 m sauf pour les piliers de portail d'entrée et les coffrets (boîtiers EDF-GDF, coffrets de télécommunication, ...) où il sera admis une hauteur de 2.20 m et pourront être totalement en partie pleine sur une longueur maximum de 1.50 m.

##### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2.60 m.

Les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

En bordure de la Coulée Verte les clôtures pleines sont interdites. Tout projet devra prévoir une haie plantée.

##### Cas particuliers :

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Façades commerciales :**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité

#### **Divers :**

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.



## 4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions supérieures à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant par rapport aux emprises publiques, voies et limites séparatives, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

## Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

#### 5.1.1. Coefficient de biotope par surface

40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 16% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 24% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires\*.

\* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients de biotope suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, au sol

#### 5.1.2. Dispositions particulières :

En secteur UArU – secteur de renouvellement urbain du centre-ville uniquement, au moins 25 % de la superficie du terrain devra être traités en espaces verts.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux éventuelles constructions édifiées en contiguïté du parvis du château La Boissière afin de garantir la cohérence d'une place minérale devant le parvis du Château comme indiqué dans l'OAP "centre-ville".

En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 5.1.1. et 5.1.2, il ne sera pas appliqué ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.

Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

### 5.1.3. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 200m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, la création d'accès et de débords de façade ne devra pas entraîner d'abatages d'arbres sur l'emprise publique.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

## **5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.4. Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.5. Lisière de la Coulée Verte à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 6 : Stationnement**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

## **Section 3 : Equipement et réseaux**

### **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### **Article 8 : Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

# Règlement de la zone UB

La zone UB correspond aux principales entrées de ville de Fontenay-aux-Roses.

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat collectif semi-dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ou discontinu.

---

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UB sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UB sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

## Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

### 2.1. Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme)

Il est recommandé qu'un minimum de 30% de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.

### 2.2. Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver » et des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de services,
- les activités artisanales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les accès et dessertes
- les locaux stationnement des vélos et poussettes
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires et secteurs identifiés dans le document graphique.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

##### 3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

##### 3.1.2. Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### 3.2.3. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : 18 m de hauteur totale.

Dans l'ensemble de la zone UB, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser ~~40%~~ 25% de la surface de la toiture de la construction.

Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

##### 3.2.4. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Dans la bande de transition de hauteurs, la construction pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une construction existante en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les héberges voisines.

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **3.3.1. Dispositions générales :**

Si aucun plan d'alignement ne figure au document graphique, les constructions pourront s'implanter à l'alignement par rapport aux emprises publiques ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions seront implantées à 4m minimum de l'alignement actuel ou futur.

En cas de retrait, la marge de recul sera traitée en espace vert paysager.

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0.80 m et qu'elles soient situées à 3.50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'alignement.

Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Concernant les saillies sur le domaine public départemental, les dispositions applicables sont définies au titre I du règlement de la voirie départementale approuvé le 15 décembre 1994.

#### **3.3.2 Dispositions particulières :**

Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- lorsque l'environnement ou l'expression architecturale le justifie ou bien pour permettre une animation et un rythme de la façade.
- si la construction assure la continuité de volume avec un bâtiment voisin existant (hormis les annexes) en bon état et implanté en recul par rapport à l'alignement, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation.

Dans le cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé si le projet justifie des considérations d'harmonisation avec les autres angles d'un carrefour ou d'un nouvel aménagement de l'espace public, ou des considérations de lisibilité.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

### **3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **3.4.1. Dispositions générales :**

**3.4.1.1. Dans une bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques,** les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

3.4.1.2. Au-delà de la bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

3.4.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

3.4.3. Implantation par rapport aux limites de la zone UE :

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de la zone UE.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

3.4.4. Dispositions particulières :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.25 m d'épaisseur.
- les parties enterrées des constructions



- les rampes d'accès de garage
- les perrons et escaliers d'accès

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- que les vues éclairant des pièces principales respectant les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Toutes les parcelles limitrophes de la Coulée Verte supporteront une zone non aedificandi de 3 m à partir de la limite séparative joignant la Coulée Verte.

Au-delà de cette limite, les façades sur la Coulée Verte comporteront des baies principales et/ou des baies secondaires, les pignons aveugles étant interdits.

### **3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **3.5.1. Champs d'application :**

Constituent des constructions distinctes et donc soumises aux règles de prospect, les constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close ou par une arche ou arcade.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.30 m d'épaisseur.
- les parties enterrées des constructions
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes d'accès de garage
- les perrons et escaliers d'accès

#### **3.5.2. Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les façades, doit être au moins égale en tous points à 8 m minimum.

#### **3.5.3. Dispositions particulières :**

Dans le cas d'un pavillon ou d'une annexe à l'habitation, la distance entre ces deux constructions doit être supérieure ou égale à 3 m.

L'article 3.5. ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

#### **Traitement de la façade :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

#### **Aspect des matériaux :**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier :

- En façade : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.
- Pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

#### **Toitures :**

En cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Clôtures :**

##### Clôtures sur rue :

Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.

La hauteur totale du mur plein et de la partie ajourée ne pourra être supérieure à 2 m sauf pour les piliers de portail d'entrée et les coffrets (boîtiers EDF-GDF, coffrets de télécommunication, ...) où il sera admis une hauteur de 2.20 m et pourront être totalement en partie pleine sur une longueur maximum de 1.50 m.

#### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2.60 m.

Les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

En bordure de la Coulée Verte les clôtures pleines sont interdites. Tout projet devra prévoir une haie plantée.

#### Cas particuliers :

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Façades commerciales :**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité

#### **Divers :**

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

### **4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions supérieures à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant par rapport aux emprises publiques, voies et limites séparatives, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

## Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

#### 5.1.1. Coefficient de biotope par surface

40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires\*.

\* L'étendue de la surface **des espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients de biotope suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, au sol

#### 5.1.2. Dispositions particulières :

En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 5.1.1. et 5.1.2, il ne sera pas appliqué ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.

Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

#### 5.1.3. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 200m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, la création d'accès et de débords de façade ne devra pas entraîner d'abatages d'arbres sur l'emprise publique.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

### 5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### 5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **5.4. Lisière de la Coulée Verte à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **5.5. Corridor écologique de la voie ferrée à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### **Article 6 : Stationnement**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*



# Règlement de la zone URU

Cette zone correspond aux secteurs de renouvellement urbain des quartiers de grands ensembles Scarron (URUa) et Blagis (URUb). Essentiellement à vocation d'habitat, ces quartiers peuvent néanmoins accueillir quelques équipements, commerces, activités, etc. de proximité.

---

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone URU, secteurs compris, sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone URU, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.



- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

## Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

### 2.1. Linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver » et des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de services,
- les activités artisanales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les accès et dessertes
- les locaux stationnement des vélos et poussettes
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires et secteurs identifiés dans le document graphique.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

Non règlementée.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### 3.2.1. Dispositions générales :

Dans le sous-secteur URUa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : 18 m de hauteur totale.

Dans le sous-secteur URUb :

Excepté les prescriptions graphiques reportées sur le document graphique général n°5a, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : 27 m de hauteur totale.

Dans l'ensemble de la zone URU et ses secteurs, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction.

Dans l'ensemble de la zone URU, dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

##### 3.2.2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Dans la bande de transition de hauteurs, la construction pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une construction existante en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les héberges voisines.

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **3.3.1. Dispositions générales :**

Dans l'ensemble de la zone URU, si aucun plan d'alignement ne figure au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions seront implantées :

- à 4m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie en secteur URUa
- à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie en zone URUb

En cas de retrait, la marge de recul sera traitée en espace vert paysager hormis les accès piétons et voirie.

Les saillies sur alignement des voies publiques ouvertes à la circulation sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0.80 m et qu'elles soient situées à 3.50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'alignement.

Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Concernant les saillies sur le domaine public départemental, les dispositions applicables sont définies au titre I du règlement de la voirie départementale approuvé le 15 décembre 1994.

#### **3.3.2. Dispositions particulières :**

Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- lorsque l'environnement ou l'expression architecturale le justifie ou bien pour permettre une animation et un rythme de la façade.
- si la construction assure la continuité de volume avec un bâtiment voisin existant (hormis les annexes) en bon état et implanté en recul par rapport à l'alignement, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation.

Dans le cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé si le projet justifie des considérations d'harmonisation avec les autres angles d'un carrefour ou d'un nouvel aménagement de l'espace public, ou des considérations de lisibilité.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

### **3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **3.4.1. Dans l'ensemble de la zone URU :**

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies.

En cas de retrait sur la zone URU, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

#### 3.4.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans l'ensemble de la zone URU hors sous-secteur URUb, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de :

- 8m en cas de baie de pièce principale.
- 3m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

#### 3.4.3. Dispositions particulières :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture,
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.30 m d'épaisseur,
- Les parties enterrées des constructions,
- Les rampes d'accès de garage,
- Les perrons et escaliers d'accès.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

### **3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

#### **Traitement de la façade :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

#### **Aspect des matériaux :**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier :

- En façade : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.
- Pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

#### **Toitures :**

En cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Clôtures :**

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.

La hauteur totale du mur plein et de la partie ajourée ne pourra être supérieure à 2 m sauf pour les piliers de portail d'entrée et les coffrets (boîtiers EDF-GDF, coffrets de télécommunication, ...) où il sera admis une hauteur de 2.20 m et pourront être totalement en partie pleine sur une longueur maximum de 1.50 m.

#### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2.60 m.

Les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

#### Cas particuliers :

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Façades commerciales :**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité

#### **Divers :**

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

## **4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

### ***Dans l'ensemble de la zone URU :***

Les nouvelles constructions supérieures à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant par rapport aux emprises publiques, voies et limites séparatives, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

### ***Dans le secteur URUb uniquement :***

Les nouvelles constructions, à vocation d'habitation uniquement, doivent présenter des niveaux de performance énergétique 20% supérieurs à la Règlementation Thermique en vigueur, en termes de consommation énergétique (CEP) et d'efficacité bioclimatique (Bbio). Toutefois, si la Règlementation Thermique en vigueur impose une performance correspondant aux critères des constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.

## **Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1. Traitement des espaces libres**

#### **5.1.1. Coefficient de biotope par surface**

Dans le sous-secteur URUa :

50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires\*.

\* L'étendue de la surface **des espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients de biotope suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0.8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, au sol,
- 0.5 pour les liaisons douces perméables,
- 0.5 pour les places de stationnement perméables,
- 0.3 pour les toitures végétalisées,
- 0.2 pour les surfaces de murs végétalisées.

Dans le sous-secteur URUb :

20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre.

#### **5.1.2. Dispositions particulières :**

En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 5.1.1. et 5.1.2, il ne sera pas appliqué ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.

Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

#### **5.1.3. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

## **5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.4. Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 6 : Stationnement**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*



## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

## Règlement de la zone URP

Il s'agit de la zone du Panorama, secteur représentant une vitrine économique et un pôle de référence dans le domaine des biotechnologies, voué à accueillir une mixité fonctionnelle.

Elle comprend un sous-secteur, URPe, correspondant à une zone d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone URP, secteur URPe compris, sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

Dans le sous-secteur URPe sont interdits :

- toutes les constructions sauf celles prévues à l'article 1.2.

##### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone URP, secteur URPe compris, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

Dans le sous-secteur URPe sont autorisés sous conditions :

- Les structures d'accueil indispensables, liées au développement, à l'exploitation, et à la maintenance des zones sportives et de loisirs.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics

## Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

Non règlementé.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### 3.2.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée selon les prescriptions graphiques figurant au plan de zonage.

Dans l'ensemble de la zone URP et ses secteurs, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction.

Dans l'ensemble de la zone URP, dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 20 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE :

- Dans les 10 premiers mètres à partir de la limite de terrain jouxtant la zone UE, la hauteur des constructions ne devra pas dépassée 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faitage
- Dans le reste de la bande des 10 m, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou 11 m à l'égout du toit et 14 m au faitage.

##### 3.2.3. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Dans la bande de transition de hauteurs, la construction pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une construction existante en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les héberges voisines.

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **3.3.1. Dispositions générales :**

Dans l'ensemble de la zone les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les saillies sur alignement des voies publiques ouvertes à la circulation sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0.80 m et qu'elles soient situées à 3.50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'alignement.

Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Concernant les saillies sur le domaine public départemental, les dispositions applicables sont définies au titre I du règlement de la voirie départementale approuvé le 15 décembre 1994.

#### **3.3.2. Dispositions particulières :**

Dans les cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé s'il ne justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de lisibilité.

### **3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **3.4.1. Dispositions générales :**

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives devront avoir une distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de :

- au moins égale à 6 m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

#### **3.4.2. Implantation par rapport aux limites de la zone UE :**

Dans l'ensemble de la zone URP, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de la zone UE.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8 m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3 m dans les autres cas.

#### **3.4.3. Dispositions particulières :**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture,
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.30 m d'épaisseur,
- Les parties enterrées des constructions,

- Les rampes d'accès de garage,
- Les perrons et escaliers d'accès.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- que les vues éclairant des pièces principales respectant les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### **3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères**

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

#### ***Traitement de la façade :***

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

#### ***Aspect des matériaux :***

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier :

- En façade : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.
- Pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

**Toitures :**

Sont interdites les couvertures apparentes telles que l'aspect en amiante ciment ou en papier goudronné.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

**Clôtures :**

Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.

La hauteur totale du mur plein et de la grille ne pourra être supérieure à 2 m sauf pour les piliers de portail d'entrée où il sera admis une hauteur de 2.20 m.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2.60 m.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

**Cas particuliers :**

En cas de raisons de sécurité de défense ou assimilées, il ne sera exigé d'appliquer aucune disposition particulière.

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Façades commerciales :**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité

**Divers :**

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

**4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales****4.2.1. Performance énergétique**

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

Les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent présenter des niveaux de performance énergétique 20% supérieurs à la Règlementation Thermique en vigueur, en termes de consommation énergétique (CEP) et d'efficacité bioclimatique (Bbio). Toutefois, si la Règlementation Thermique en vigueur impose une performance

correspondant aux critères des constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.

#### 4.2.2. Fonctionnalité des toitures

Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

## Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

#### 5.1. Dispositions générales :

Sur l'ensemble de la zone URP hors secteur URPe :

30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

#### 5.2. Dispositions particulières :

Dans le secteur URPe en particulier, l'aménagement des espaces libres doit tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale du secteur,
- De la topographie et de la composition du terrain, afin que leur composition soit adaptée à la topographie du Panorama.

En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 5.1.1. et 5.1.2, il ne sera pas appliqué ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.

Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

### 5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## Article 6 : Stationnement

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

## Règlement de la zone UC

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat collectif semi-dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ou discontinu.

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.3. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UC sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 1.4. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UC sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

## Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

### 2.1. Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme)

Il est recommandé qu'un minimum de 30% de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.

### 2.2. Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver » et des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de services,
- les activités artisanales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les accès et dessertes
- les locaux stationnement des vélos et poussettes
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires et secteurs identifiés dans le document graphique.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

##### 3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

##### 3.1.2. Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### 3.2.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m de hauteur totale.

Dans le secteur rue du Capitaine Paoli, dont les limites sont définies au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m de hauteur totale.

Dans l'ensemble de la zone UC, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser ~~40%~~ 25% de la surface de la toiture de la construction.

##### 3.2.5. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 3.3.1. Dispositions générales :

Si aucun plan d'alignement ne figure au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions seront implantées à 4m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

En cas de retrait, la marge de recul sera traitée en espace vert paysager hormis les accès piétons et voirie.

Les saillies sur alignement des voies publiques ouvertes à la circulation sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0.80 m et qu'elles soient situées à 3.50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'alignement.

Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Concernant les saillies sur le domaine public départemental, les dispositions applicables sont définies au titre I du règlement de la voirie départementale approuvé le 15 décembre 1994.

### 3.3.2. Dispositions particulières :

Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- lorsque l'environnement ou l'expression architecturale le justifie ou bien pour permettre une animation et un rythme de la façade.
- si la construction assure la continuité de volume avec un bâtiment voisin existant (hormis les annexes) en bon état et implanté en recul par rapport à l'alignement, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation.

Dans le cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé si le projet justifie des considérations d'harmonisation avec les autres angles d'un carrefour ou d'un nouvel aménagement de l'espace public, ou des considérations de lisibilité.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

## **3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

3.4.1.1. Dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

3.4.1.2. Au-delà de la bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

#### 3.4.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines ;
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

#### 3.4.3. Implantation par rapport aux limites de la zone UE :

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de la zone UE.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

#### 3.4.4. Dispositions particulières :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture,
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.25 m d'épaisseur,

- Les parties enterrées des constructions,
- Les rampes d'accès de garage,
- Les perrons et escaliers d'accès.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- que les vues éclairant des pièces principales respectant les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Toutes les parcelles limitrophes de la Coulée Verte supporteront une zone non aedificandi de 3 m à partir de la limite séparative joignant la Coulée Verte.

Au-delà de cette limite, les façades sur la Coulée Verte comporteront des baies principales et/ou des baies secondaires, les pignons aveugles étant interdits.

### **3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.**

#### **3.5.1. Champs d'application :**

Constituent des constructions distinctes et donc soumises aux règles de prospect, les constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close ou par une arche ou arcade.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.30 m d'épaisseur.
- Les parties enterrées des constructions
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- Les rampes d'accès de garage
- Les perrons et escaliers d'accès

#### **3.5.2. Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les façades, doit être au moins égale en tous points à :

- 8 m minimum si une des façades comporte des baies principales
- 4 m minimum si aucune façade ne comporte de baies principales

#### **3.5.3. Dispositions particulières :**

L'article 3.5. ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un pavillon ou d'une annexe à l'habitation, la distance entre ces deux constructions doit être supérieure ou égale à 3 m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 30 cm.

## Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

#### **Traitement de la façade :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

#### **Aspect des matériaux :**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier :

- En façade : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.
- Pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

#### **Toitures :**

En cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Clôtures :**

Clôtures sur rue :



Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.

La hauteur totale du mur plein et de la partie ajourée ne pourra être supérieure à 2 m sauf pour les piliers de portail d'entrée et les coffrets (boîtiers EDF-GDF, coffrets de télécommunication, ...) où il sera admis une hauteur de 2.20 m et pourront être totalement en partie pleine sur une longueur maximum de 1.50 m.

#### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2.60 m.

Les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

En bordure de la Coulée Verte les clôtures pleines sont interdites. Tout projet devra prévoir une haie plantée.

#### Cas particuliers :

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### ***Façades commerciales :***

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité

#### ***Divers :***

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

## **4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions supérieures à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant par rapport aux emprises publiques, voies et limites séparatives, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

## Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

#### 5.1.1. Coefficient de biotope par surface

50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires\*.

\* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients de biotope suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0.8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, au sol.

#### 5.1.2. Dispositions particulières :

En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 5.1.1. et 5.1.2, il ne sera pas appliquer ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.

Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

#### 5.1.3. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 200m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, la création d'accès et de débords de façade ne devra pas entraîner d'abatages d'arbres sur l'emprise publique.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

### 5.2. **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**5.4. Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**5.5. Lisière de la Coulée Verte à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**Article 6 : Stationnement**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*



# Règlement de la zone UD

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense de petit parcellaire de constructions individuelles réalisées en ordre discontinu dans laquelle sont admis sous certaines conditions, de petits immeubles d'habitation collective.

---

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UD sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UD sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

## Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

### 2.1 Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver » et des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de services,
- les activités artisanales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les accès et dessertes
- les locaux stationnement des vélos et poussettes
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires et secteurs identifiés dans le document graphique.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

##### 3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

##### 3.1.2. Cas particulier :

Toutefois, une emprise au sol de 80 m<sup>2</sup> sera toujours autorisée quel que soit la superficie du terrain

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### 3.2.1. Dispositions générales :

Dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement par rapport aux emprises publiques :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 9m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 8m à l'égout du toit, 10m au faîtage

Au-delà de la bande de 25m comptée à partir de l'alignement par rapport aux emprises publiques :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 6m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 5m à l'égout du toit, 7m au faîtage

##### 3.2.2. Dispositions particulières :

Un dépassement de 3m de la hauteur maximale autorisée pourra être permis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.



### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **3.3.1. Dispositions générales :**

Si aucun plan d'alignement ne figure au document graphique, les constructions devront s'implanter en retrait de 4m minimum de l'alignement actuel ou futur.

La marge de recul sera traitée en espace vert paysager.

Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

#### **3.3.2. Cas particuliers :**

Dans les cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé s'il ne justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de lisibilité.

Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction assure la continuité de volume avec un bâtiment voisin existant (hormis les annexes) en bon état et implanté en recul par rapport à l'alignement, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

### **3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

3.4.1.1. Dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

3.4.1.2. Au-delà de la bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

3.4.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans l'ensemble de la zone UD, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines ;
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

3.4.4. Implantation par rapport aux limites de la zone UE :

Dans l'ensemble de la zone UD, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de la zone UE.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

3.4.5. Dispositions particulières :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture,
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.25 m d'épaisseur,
- Les parties enterrées des constructions,
- Les rampes d'accès de garage,
- Les perrons et escaliers d'accès.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- que les vues éclairant des pièces principales respectant les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Toutes les parcelles limitrophes de la Coulée Verte supporteront une zone non aedificandi de 3 m à partir de la limite séparative joignant la Coulée Verte.

Au-delà de cette limite, les façades sur la Coulée Verte comporteront des baies principales et/ou des baies secondaires, les pignons aveugles étant interdits.

### **3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.**

#### **3.5.1. Champs d'application :**

Constituent des constructions distinctes et donc soumises aux règles de prospect, les constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close ou par une arche ou arcade.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.30 m d'épaisseur.
- Les parties enterrées des constructions
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- Les rampes d'accès de garage
- Les perrons et escaliers d'accès

#### **3.5.2. Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les façades, doit être au moins égale en tous points à :

- 8 m minimum si une des façades comporte des baies principales
- 4 m minimum si aucune façade de comporte de baies principales

### 3.5.3. Dispositions particulières :

Dans le cas d'un pavillon ou d'une annexe à l'habitation, la distance entre ces deux constructions doit être supérieure ou égale à 2.50 m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 30 cm.

## Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

#### **Traitement de la façade :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

#### **Aspect des matériaux :**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier :

- En façade : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.
- Pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

#### **Toitures :**

En cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Clôtures :**

##### Clôtures sur rue :

Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.

La hauteur totale du mur plein et de la partie ajourée ne pourra être supérieure à 2 m sauf pour les piliers de portail d'entrée et les coffrets (boîtiers EDF-GDF, coffrets de télécommunication, ...) où il sera admis une hauteur de 2.20 m et pourront être totalement en partie pleine sur une longueur maximum de 1.50 m.

##### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2.60 m.

Les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

En bordure de la Coulée Verte les clôtures pleines sont interdites. Tout projet devra prévoir une haie plantée.

##### Cas particuliers :

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Façades commerciales :**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité

#### **Divers :**

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

## **4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions supérieures à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant par rapport aux emprises publiques, voies et limites séparatives, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

## Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

#### 5.1.1. Coefficient de biotope par surface

50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires\*.

\* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients de biotope suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0.8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, au sol.

#### 5.1.2. Dispositions particulières :

En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 5.1.1. et 5.1.2, il ne sera pas appliqué ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.

Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

#### 5.1.3. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, la création d'accès et de débords de façade ne devra pas entraîner d'abatages d'arbres sur l'emprise publique.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

### 5.2. **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **5.4. Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **5.5. Lisière de la Coulée Verte à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **5.6. Corridor écologique de la voie ferrée à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

L'intégrité du corridor écologique de la voie ferrée doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité sur le document graphique du règlement, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

## **Article 6 : Stationnement**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*





# Règlement de la zone UE

Il s'agit d'une zone d'habitat à dominante résidentielle sous forme majoritairement individuel, de type pavillonnaire.

---

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UE sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UE sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

## Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

### 2.1 Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver » et des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de services,
- les activités artisanales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les accès et dessertes
- les locaux stationnement des vélos et poussettes
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires et secteurs identifiés dans le document graphique.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

##### 3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol est calculée par tranche :

Emprise au sol	
Terrain (par tranche d'emprise au sol)	% emprise au sol
300m <sup>2</sup>	40%
301-600m <sup>2</sup>	30%
+ de 601m <sup>2</sup>	25%

Dans tous les cas, après la date d'approbation du présent règlement, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie du terrain.

##### 3.1.2. Cas particulier :

Toutefois, une emprise au sol de 80 m<sup>2</sup> sera toujours autorisée quel que soit la superficie du terrain

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### 3.2.1. Dispositions générales :

Dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement par rapport aux emprises publiques :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 9m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 8m à l'égout du toit, 10m au faîtage

Au-delà de la bande des 25m comptée à partir de l'alignement par rapport aux emprises publiques :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 6m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 5m à l'égout du toit, 7m au faîtage

### 3.2.2. Cas particuliers :

Un dépassement de 3m de la hauteur maximale autorisée pourra être permis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 3.3.1. Dispositions générales :

Si aucun plan d'alignement ne figure au document graphique, les constructions devront s'implanter en retrait de 4m minimum de l'alignement actuel ou futur.

La marge de recul sera traitée en espace vert paysager.

Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

#### 3.3.2. Dispositions particulières :

Dans les cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé s'il ne justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de lisibilité.

Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- si la construction assure la continuité de volume avec un bâtiment voisin existant (hormis les annexes) en bon état et implanté en recul par rapport à l'alignement, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

3.4.2. Au-delà de la bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

#### 3.4.3. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans l'ensemble de la zone UE, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8 m en cas de baie de pièce principale ;
- au moins égale à 3 m dans les autres cas.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines ;
- Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale et l'emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2.60 m et 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

#### 3.4.4 Dispositions particulières :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture,
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.25 m d'épaisseur,
- Les parties enterrées des constructions,

- Les rampes d'accès de garage,
- Les perrons et escaliers d'accès.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- que les vues éclairant des pièces principales respectant les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Toutes les parcelles limitrophes de la Coulée Verte supporteront une zone non aedificandi de 3 m à partir de la limite séparative joignant la Coulée Verte.

Au-delà de cette limite, les façades sur la Coulée Verte comporteront des baies principales et/ou des baies secondaires, les pignons aveugles étant interdits.

### **3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.**

#### **3.5.1. Champs d'application :**

Constituent des constructions distinctes et donc soumises aux règles de prospect, les constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close ou par une arche ou arcade.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.30 m d'épaisseur.
- Les parties enterrées des constructions
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- Les rampes d'accès de garage
- Les perrons et escaliers d'accès

#### **3.5.2. Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les façades, doit être au moins égale en tous points à :

- 8 m minimum si une des façades comporte des baies principales
- 4 m minimum si aucune façade de comporte de baies principales

#### **3.5.3. Dispositions particulières :**

Dans le cas d'un pavillon ou d'une annexe à l'habitation, la distance entre ces deux constructions doit être supérieure ou égale à 2.50 m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 30 cm.

## Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

#### **Traitement de la façade :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

#### **Aspect des matériaux :**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier :

- En façade : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.
- Pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

#### **Toitures :**

En cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Clôtures :**



#### Clôtures sur rue :

Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.

La hauteur totale du mur plein et de la partie ajourée ne pourra être supérieure à 2 m sauf pour les piliers de portail d'entrée et les coffrets (boîtiers EDF-GDF, coffrets de télécommunication, ...) où il sera admis une hauteur de 2.20 m et pourront être totalement en partie pleine sur une longueur maximum de 1.50 m.

#### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2.60 m.

Les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

En bordure de la Coulée Verte les clôtures pleines sont interdites. Tout projet devra prévoir une haie plantée.

#### Cas particuliers :

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Façades commerciales :**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité

#### **Divers :**

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

## **4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions supérieures à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant par rapport aux emprises publiques, voies et limites séparatives, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

## Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

#### 5.1.1. Coefficient de biotope par surface

~~50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :~~

- ~~• 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,~~
- ~~• 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires\*.~~

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est calculé par tranche puis il est décomposé en deux parties, le coefficient de pleine terre et le coefficient d'espaces verts complémentaires. Ses deux éléments sont également calculés par tranche :

Terrain (par superficie)	CBS décomposé		
	% emprise au sol	% en pleine terre	% en espaces verts complémentaires
0-300m <sup>2</sup>	50%	40%	10%
301-600m <sup>2</sup>	60%	50%	10%
+ de 601m <sup>2</sup>	65%	55%	10%

\* L'étendue de la surface **des espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients de biotope suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0.8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, au sol.

#### 5.1.2. Dispositions particulières :

En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 5.1.1. et 5.1.2, il ne sera pas appliqué ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.

Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

#### 5.1.3. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, la création d'accès et de débords de façade ne devra pas entraîner d'abatages d'arbres sur l'emprise publique.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

## **5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.4. Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.5. Lisière de la Coulée Verte à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.6. Corridor écologique de la voie ferrée à valoriser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

L'intégrité du corridor écologique de la voie ferrée doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité sur le document graphique du règlement, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

## **Article 6 : Stationnement**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*



## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



# Règlement de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en milieu urbain, qui concerne la Coulée verte du sud parisien, les coteaux du Panorama, le Parc Sainte-Barbe et le cimetière.

---

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non visées par l'article 1.2.

#### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans la zone naturelle, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux usages de loisirs et sportifs, et à la valorisation des espaces verts, ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère,
- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au fonctionnement du cimetière.

### Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.



## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de la surface de l'unité foncière.

#### 3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 9m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 8m à l'égout du toit, 10m au faîtage

Une dérogation est admise pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales si le projet assure la continuité de volume avec une construction existante en bon état et à condition que la nouvelle construction ne nuit pas au caractère du site ni au paysage naturel ou urbain.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être édifée à un retrait d'au minimum 5.00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera en retrait d'au minimum 5.00 m par rapport aux limites séparatives.

#### 3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Non règlementé.

### Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions et installations légères nouvelles, ainsi que les extensions et les annexes doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt écologique et paysager de la Coulée verte, des coteaux du Panorama et du Parc Sainte-Barbe, et assurer la conservation des perspectives paysagères.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

#### **Façades :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**Toitures :**

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

**Clôture :**

Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures seront de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

**4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****5.1. Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement majoritairement en pleine terre.

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

Les plantations existantes doivent être préservées en priorité, toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre sera remplacé par un sujet équivalent au même endroit ou dans un rayon de 10 m, dans la mesure du possible.

Dans le cas d'aménagements liés à la pratique des sports et loisirs, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte, dans la mesure du possible, des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

## **5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **5.4. Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 6 : Stationnement**

Non réglementé.

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1. Conditions pour l'alimentation en eau potable

Le branchement au réseau d'eau existant au droit de l'unité foncière est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 8.2. Condition pour l'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément au règlement d'assainissement.

Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées. Ce dernier prévoit notamment de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle sans raccordement au réseau public, et, lorsque cela est impossible, d'autoriser leur raccordement à débit régulier. Il prévoit également les règles et les conditions de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux de pluie et leurs caractéristiques.

#### 8.3. Conditions pour la gestion des eaux pluviales

Hors secteur soumis au risque lié à la présence d'anciennes carrières, et zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle si le sous-sol le permet. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, tranchées ou bassins d'infiltration pluviale, cuve de stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs, dans un but de limiter les risques d'inondation.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public de collecte.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public de collecte, les dispositifs réalisés doivent être tels qu'ils :

- Garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau conformément au règlement d'assainissement ;
- Assurent le respect des normes de rejet fixées par l'autorité compétente (2l/ha/s).

#### 8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.



## TITRE 5 : ANNEXES DU REGLEMENT



## Emplacements réservés

**Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L.151-41 du code de l'urbanisme) :**

N° carte	Superficie (m <sup>2</sup> )	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
01	<del>70,03</del> 1150	Rue du Moulin Blanchard	Création d'un espace vert	Commune

**Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ( L151-41 du Code de l'Urbanisme) :**

N° carte	Superficie (m <sup>2</sup> )	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
02	662,58	Carrefour de la Cavée	Agrandissement et réaménagement du carrefour de la Cavée en vue de créer une place urbaine	Commune
03	263,12	Rue Blanchard	Elargissement pour sécurisation des trottoirs	Commune
04	292,19	Rue Boucicaut	Elargissement pour sécurisation des trottoirs	Commune
05	<del>1096,10</del> 42,5	Place Carnot	Réaménagement du carrefour	Commune
06	159,1	Rue Robert Marchand	Sécurisation des trottoirs	Commune
07	69,9	Rue des Potiers	Sécurisation des trottoirs	Commune





## Plans d'alignement

### **Opération N°3 - Rue Blanchard (D 68A)**

Elargissement à 16 mètres approuvé le 5 décembre 1947, sauf au débouché sur la rue Boucicaut, par le Département.

### **Opération N°7 - Avenue Raymond Croland (ex D128)**

Elargissement à 16 mètres approuvé le 6 mars 1945 par le Département. Cette voie a été municipalisée suite à la convention signée avec le Département des Hauts-de-Seine le 1er septembre 2009.

### **Opération N°9 - Rue Jean Jaurès (ex D128)**

Plan d'alignement approuvé le 6 mars 1945 par le Département.

Opération d'aménagement de voirie réalisé.

Cette voie a été municipalisée suite à la convention signée avec le Département des Hauts-de-Seine le 1er septembre 2009.

### **Opération N°10 - Avenue du Général Leclerc (ex D129)**

Elargissement à 16 mètres approuvé le 21 mars 1949 par le Département. Cette voie a été municipalisée suite à la convention signée avec le Département des Hauts-de-Seine le 1er septembre 2009).

### **Opération n°11 - Rue Marx Dormoy (D128)**

Elargissement à 16 mètres approuvé le 6 mars 1945 par le Département.



## Arbres remarquables

Qté	Désignation	Localisation	Description de l'arbre								Ref cadast	N° CARTE
			L'arbre est-il :			Environnement de l'arbre						
			Isolé	Dans un groupe d'arbres	Dans un alignement	Rue	Haie	Jardin	Imme uble	Au tre		
1	Chêne		x							x	O9 ; 156	1
3	Cèdre		x							x	L 174	2
1	Acer Sacrium	rue Antoine Petit	x			x					DP	3
	Résineux	21 bis rue de la République	x						x		L 112	4
1	Pin + divers au fond	21 ter avenue de la République									L 186	5
1	Platane	Avenue Lombart			x	x					DP	6
1	Chêne	Place Jean Monnet	x			x					DP	7
1	Cèdre bleu	l'angle rue de la Fontaine et ave Jean Moulin	x			x					DP	8
1	Cèdre	126 rue Boucicaut		x				x			N 177	9
1	Allée arborée	140 rue Boucicaut			x	x					Allée	10
1	Cèdre	118 rue Boucicaut	x					x			N 206	11
1	Cèdre	19 rue Blanchard		x				x			N 194	12
1	Résineux	19 rue Blanchard		x				x			N 194	13
1	Cèdre	2 rue André Neyts	x						x		K 100	14
1	Platane	rue Antoine Petit	x						x		L 173	15
4	ifs	21 rue de l'Avenir	x								Q 333	16
1	Cyprès	32 rue Blanchard		x				x			O 167	17
1	Cèdre	34 rue Blanchard		x				x			O 173	18
1	Cèdre	21 rue Boris Vildé		x					x		F 119	19
1	Cèdre bleu	36 rue Boris Vildé		x				x			F 296	20
1	Cèdre	140 rue Boris Vildé		x				x			H 91	21
1	Platane	53-55 rue Boucicaut		x					x		L 73	22

Qté	Désignation	Localisation	Description de l'arbre								Ref cadast	N° CARTE	
			L'arbre est-il :			Environnement de l'arbre							
			Isolé	Dans un groupe d'arbres	Dans un alignement	Rue	Haie	Jardin	Imme uble	Au tre			
1	Pin	53-55 rue Boucicaut		x						x		L 73	23
1	Cèdre	23 rue Durand Benech	x							x		B 62	24
1	Cèdre	24 rue Durand Benech		x						x		C 53	25
2	Cèdre	25 rue Durand Benech		x						x		B 61	26
1	Cèdre	52 rue Durand Benech	x							x		B 41	27
1	Cèdre											AB 279	28
1	Laurier	34-38 rue d'Estienne d'Orves		x							x	-	29
1	Marronnier	34-38 rue d'Estienne d'Orves	x									G 151	30
1	Cèdre	35 rue d'Estienne d'Orves	x							x		K 91	31
1	Chêne	39 rue d'Estienne		x						x		J 53	32
1	Cèdre	16 Allée Fleurie		x						x		G 81	33
4	3 Cèdres + 1 saule	80 et 82 avenue Maréchal Foch		x							x	AF 152- 164	34
1	Acacia	20 bis avenue Maréchal Foch	x								x	AD 172	35
1	Saule	21 rue de la Fontaine aux Prêtres		x							x	U 255	36
1	Cèdre	14 rue François Joseph Bouille	x								x	J 226 ;6 1 ;141 ;142 ;1 74 ; K 67	37
1	Saule	14 rue François Joseph Bouille	x									J 226 ;6 1 ;141 ;142 ;1 74 ; K 67	38

Qté	Désignation	Localisation	Description de l'arbre								Ref cadast	N° CARTE
			L'arbre est-il :			Environnement de l'arbre						
			Isolé	Dans un groupe d'arbres	Dans un alignement	Rue	Haie	Jardin	Imme uble	Au tre		
1	Cèdre	rue François Joseph Bouille/angle rue La Fontaine	x							x	J 226 ;6 1 ;141 ;142 ;1 74 ; K 67	39
1	Cèdre bleu	rue François Joseph Bouille/angle rue La Fontaine	x							x	J 226 ;6 1 ;141 ;142 ;1 74 ; K 67	40
2	Cèdre	43 rue Gabriel Péri	x							x	AE 423	41
1	Cèdre	45 rue Gabriel Péri	x						x		AE 224	42
1	Cèdre	89 rue Gabriel Péri	x						x		AF 65	43
3	1 Cèdre bleu + 1 saule + 1 hêtre pourpre	7 rue Gambetta		x					x		V 213	44
1	Cyprès chauve	9 rue Gambetta		x					x		V 162 ;1 63	45
1	Séquoia	15 rue Gambetta		x					x		V 105	46
1	Pin	15 rue Gambetta		x					x		V 105	47
2	Séquoia	38 rue Gambetta		x					x		V 69	48
1	érable	16 bis avenue Général Leclerc		x					x		E 328	49
1	épicéa	26 avenue du Général Leclerc		x					x		E 12	50
1	Poirier	1 allée Georges Bizet	x								AF 207	51
1	Erable	2 allée des Glycines	x								Q 322	52
2	Acacia	2 allée des Glycines	x								Q 322	53
2	Cèdre	3-5 rue Jean Jaurès		x						x	L 16	54
1	Cèdre	19 rue Jean Jaurès		x						x	L 31 ;32 ;33	55

Qté	Désignation	Localisation	Description de l'arbre								Ref cadast	N° CARTE
			L'arbre est-il :			Environnement de l'arbre						
			Isolé	Dans un groupe d'arbres	Dans un alignement	Rue	Haie	Jardin	Imme uble	Au tre		
1	Cèdre	32-34 avenue Jean Moulin	x						x		T 171	56
1	Cèdre	84 avenue Jean Moulin	x						x		J 182 ; 180	57
1	Cèdre	16 rue Jean Pierre Laurence	x							x	E 295, 232	58
	Sophora pleureur, buis et magnolias	17 rue La Boissière	x								N 31	59
1	Cèdre	20 rue La Fontaine	x						x		K 102	60
1	Cèdre	22 rue La Fontaine	x						x		K 131	61
1	Cèdre	34 rue La Fontaine	x						x		K 150	62
1	Cèdre	42 rue La Fontaine	x							x	K 7	63
1	Pin	59 rue La Fontaine	x						x		J 56	64
3	Hêtres pourpres	59 rue La Fontaine							x		J 56	65
2	Cèdre	Allée des Lilas	x								Q 339	66
1	Peuplier	Avenue Lombart à l'angle Jean Perrin		x						x	Y 120	67
2	Cèdre	5-7 avenue Lombart		x						x	X 174	68
1	Cèdre	26 avenue Lombart		x					x		AB 343	69
1	Platane	26 avenue Lombart		x					x		AB 343	70
1	Cyprés	27 avenue Lombart		x							S 232	71
1	Cèdre	27 avenue Lombart		x							S 232	72
1	Chêne	42/44 avenue Lombart		x					x		AC 235	73
	Parc	9-9 bis rue Marx Dormoy		x					x		R 45	74
	Parc	12 rue des Moulins à Vent		x						x	C 74	75
1	Thuya		x								M 90	76

Qté	Désignation	Localisation	Description de l'arbre								Ref cadast	N° CARTE
			L'arbre est-il :			Environnement de l'arbre						
			Isolé	Dans un groupe d'arbres	Dans un alignement	Rue	Haie	Jardin	Imme uble	Au tre		
1	Saule	4 rue Pasteur	x								H 190	77
2	Cèdre	2 rue des Peupliers									Y 142	78
1	Cèdre	9 rue Professeur Leriche		x				x			H 175	79
1	Cèdre	rue René Barthélémy		x					x		M 368	80
	Groupe Platanes - 2 massifs			x							M368	81
	Groupe Marronniers - 1 massifs			x							M368	82
3	Acacia			x							M368	83
1	Marronnier			x							M368	84
1	Séquoia			x							M368	85
2	Cèdre bleu	24 rue Rémy Laurent		x				x			AB 199	86
1	Cèdre bleu	24ter rue Rémy Laurent	x					x			AB 196	87
1	Cèdre	23 rue René Vauthier		x				x			OV 69	88
2	1 cèdre bleu + 1 saule	18 avenue Paul Langevin		x				x			V 104	89
1	Cèdre	22 avenue Paul Langevin	x					x			V 114	90
1	Mûrier noir (Morus nigra) 1472	1 rue des Pervenches		x							C 98	91
1	Mûrier noir (Morus nigra) 1473	1 rue des Pervenches		x							C 98	92
1	Mûrier noir (Morus nigra) 1474	1 rue des Pervenches		x							C 98	93
1	Platane d'Orient (Platanus orientalis)			x								94



Qté	Désignation	Localisation	Description de l'arbre								Ref cadast	N° CARTE
			L'arbre est-il :			Environnement de l'arbre						
			Isolé	Dans un groupe d'arbres	Dans un alignement	Rue	Haie	Jardin	Imme uble	Au tre		
1	Arbustier commun, arbre aux fraises (Arbutus unedo)			x								95
1	Cèdre bleu (Cedrus libani ssp. Atlantica Battand et Trabut "Glauca")	avenue Lombart Ecole Normale Supérieure		x								96
1	Arbre au quarante écus (Gonkgo bilboa)	avenue Lombart Ecole Normale Supérieure		x								97
1	Cerisier à fruits	avenue Lombart Ecole Normale Supérieure		x								98
1	Robinier (Robinia pseudoacacia )	Face à la pharmacie		x								99
1	Magnolia toujours vert (Magnolia grandiflora)	avenue Lombart Ecole Normale Supérieure		x								100
1	Séquoia géant de Californie	avenue Lombart Ecole Normale Supérieure		x								101
1	Marronnier commun (Aesculus hippocastanu m)	avenue Lombart Ecole Normale Supérieure		x								102
1	Platane commun à feuilles d'érable (Platanus x.acerifolia)	face au gymnase rue Marx Dormoy	x									103
1	Cédré du Liban (Cedrus libani)	Square du 1 rue Jean Jaurès	x									104



Qté	Désignation	Localisation	Description de l'arbre								Ref cadast	N° CARTE
			L'arbre est-il :			Environnement de l'arbre						
			Isolé	Dans un groupe d'arbres	Dans un alignement	Rue	Haie	Jardin	Imme uble	Au tre		
1	Séquoia géant de Californie (Sequoiadendron giganteum)	rue des Ormeaux - Collège des Ormeaux		x								105
1	Cèdre de l'Atlas (Cedrus libani atlantica)	8 rue des Ormeaux - Ecole élémentaire des Ormeaux		x								106
1	Hêtre pourpre (Fagus sylvatica purpurea)			x								107

## Éléments de patrimoine à protéger

Éléments de patrimoine bâti remarquable repérés  
au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme




### Rang 1




● Lieux de culte :

<p>Num : 1</p>	<p><b>Eglise Saint-Stanislas des Blagis</b></p> <p><i>Référence cadastrale : Z 46</i></p>	 A photograph of the Eglise Saint-Stanislas des Blagis, a tall, slender church with a prominent spire and a large arched entrance.
<p>Num : 2</p>	<p><b>Eglise paroissiale Saint-Pierre Saint Paul</b></p> <p><i>Référence cadastrale : R 40</i></p>	 A photograph of the Eglise paroissiale Saint-Pierre Saint Paul, a smaller church with a square tower and a clock face.
<p>Num : 3</p>	<p><b>Chapelle Sainte-Rita</b></p> <p><i>Référence cadastrale : X 132</i></p>	

Rang 1

● Equipements publics :

<p>Num : 4</p>	<p><b>Maison de la gare RER</b></p> <p><i>Référence cadastrale : S 149</i></p>	
<p>Num : 5</p>	<p><b>Ecole Normale Supérieure</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p>27-29-31, avenue Lombart</p> <p><i>Références cadastrales : S 231 et 232</i></p>	
<p>Num : 6</p>	<p><b>Château La Boissière</b></p> <p><b>Maison de la Musique et de la Danse</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : M 258</i></p>	






<p><b>Num : 7</b></p>	<p><b>Château Sainte-Barbe</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : R 42</i></p>	
<p><b>Num : 8</b></p>	<p><b>Hôtel de Ville</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : M 90</i></p>	
<p><b>Num : 9</b></p>	<p><b>Ecole Saint Vincent de Paul</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p>Ruelle de la Demi Lune</p> <p><i>Référence cadastrale : M 345</i></p>	

Rang 1

● Immeubles / maisons / villas :

<p><b>Num : 10</b></p>	<p><b>4 rue de l'Abbé-Grandjean</b></p> <p><i>Référence cadastrale : K 32</i></p>	
<p><b>Num : 11</b></p>	<p><b>18 rue André Salel</b> (ancienne chocolaterie)</p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : D 141</i></p>	
<p><b>Num : 12</b></p>	<p><b>48 rue André Salel</b></p> <p><i>Référence cadastrale : D 102</i></p>	




<p><b>Num : 13</b></p>	<p><b>17 rue Boris Vildé</b> ancien atelier de peinture</p> <p><i>Référence cadastrale : F 121</i></p>	
<p><b>Num : 14</b></p>	<p><b>98, rue Boucicaut</b> immeuble</p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : M 10</i></p>	
<p><b>Num : 15</b></p>	<p><b>3 rue du Capitaine Paoli</b></p> <p><i>Référence cadastrale : O 14</i></p>	
<p><b>Num : 16</b></p>	<p><b>5 et 5 bis rue du Capitaine Paoli</b></p> <p><i>Références cadastrales : O 13 et O 12</i></p>	
<p><b>Num : 17</b></p>	<p><b>13 rue Durand Benech</b></p> <p><i>Référence cadastrale : E 1</i></p>	





<p><b>Num : 18</b></p>	<p><b>19, rue d'Estienne d'Orves</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : K 156</i></p>	
<p><b>Num : 19</b></p>	<p><b>18 rue d'Estienne d'Orves</b></p> <p><i>Référence cadastrale : F 136</i></p>	
<p><b>Num : 20</b></p>	<p><b>13 rue d'Estienne d'Orves</b></p> <p><i>Référence cadastrale : L 85</i></p>	
<p><b>Num : 21</b></p>	<p><b>7 rue Félix Pécaut</b></p> <p><i>Référence cadastrale : X 7</i></p>	
<p><b>Num : 22</b></p>	<p><b>11 rue François Moreau</b></p> <p><i>Référence cadastrale : X 29</i></p>	


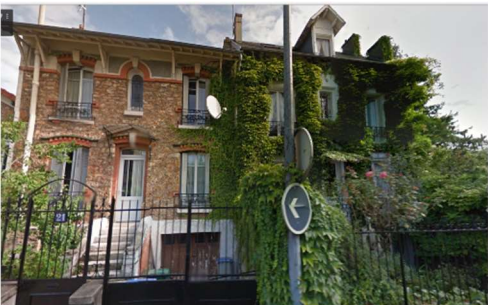




<p><b>Num : 23</b></p>	<p><b>14 rue François Moreau</b></p> <p><i>Référence cadastrale : V 41</i></p>	
<p><b>Num : 24</b></p>	<p><b>17-19 rue François Moreau</b></p> <p><i>Références cadastrales : X 32 et X 33</i></p>	
<p><b>Num : 25</b></p>	<p><b>5 et 7 avenue Gabriel Péri</b></p> <p><i>Références cadastrales : AC 108 et AC 107</i></p>	
<p><b>Num : 26</b></p>	<p><b>8 avenue Gabriel Péri</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : AB 230</i></p>	
<p><b>Num : 27</b></p>	<p><b>43 bis avenue Gabriel Péri</b></p> <p><i>Référence cadastrale : AE 55</i></p>	

<p><b>Num : 28</b></p>	<p><b>60 avenue Gabriel Péri</b></p> <p><i>Référence cadastrale : AB 161</i></p>	
<p><b>Num : 29</b></p>	<p><b>80 avenue Gabriel Péri</b></p> <p><i>Référence cadastrale : Z 14</i></p>	
<p><b>Num : 30</b></p>	<p><b>22 rue Gambetta</b></p> <p><i>Référence cadastrale : V 54</i></p>	
<p><b>Num : 31</b></p>	<p><b>1 et 1bis avenue du Général Leclerc</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Références cadastrales : E 312 et E 311</i></p>	
<p><b>Num : 32</b></p>	<p><b>4 avenue du Général Leclerc</b></p> <p><i>Inventaire base Mérimée</i></p> <p><i>Référence cadastrale : E 326</i></p>	





<p><b>Num : 33</b></p>	<p><b>Place Henry Dunant</b></p> <p><i>Référence cadastrale : S 208</i></p>	
<p><b>Num : 34</b></p>	<p><b>23 et 25 rue Jean Lavaud</b></p> <p><b>Ancien Chapelle</b></p> <p><i>Référence cadastrale : F 264</i></p>	
<p><b>Num : 35</b></p>	<p><b>Maison Boucicaut + Maison de l'enfant et des parents,</b></p> <p><b>23-25, avenue Lombart,</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Références cadastrales : S 116 et S 136</i></p>	
<p><b>Num : 36</b></p>	<p><b>26 rue Mordillat</b></p> <p><i>Référence cadastrale : E 1</i></p>	


<p><b>Num : 37</b></p>	<p><b>30 rue des Potiers</b></p> <p><i>Référence cadastrale : AB 274</i></p>	
<p><b>Num : 38</b></p>	<p><b>1 rue René Isidore</b></p> <p>Façade en meulière</p> <p>Porte</p> <p>Vitraux de Violet-le-duc</p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : S 201</i></p>	
<p><b>Num : 39</b></p>	<p><b>4, rue René Isidore, immeuble</b></p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p><i>Référence cadastrale : S 115</i></p>	
<p><b>Num : 40</b></p>	<p><b>15 rue de la République</b></p> <p><i>Référence cadastrale : L 56</i></p>	

<p><b>Num : 41</b></p>	<p><b>21 boulevard de la République</b></p> <p><i>Référence cadastrale : L 112</i></p>	
<p><b>Num : 42</b></p>	<p><b>21 et 23 rue Robert Marchand</b></p> <p>Façade en meulière</p> <p>Mosaïques en modénature</p> <p><i>Références cadastrales : S 125 et 126</i></p>	
<p><b>Num : 43</b></p>	<p><b>22 rue Robert Marchand</b></p> <p><i>Référence cadastrale : T 278</i></p>	
<p><b>Num : 44</b></p>	<p><b>20 et 20 bis rue Jean Noël Pelnard</b></p> <p><i>Références cadastrales : V 9 et V 8</i></p>	





<p><b>Num : 45</b></p>	<p><b>9 rue Rémy Laurent</b></p> <p><i>Référence cadastrale : AB0334</i></p>	
<p><b>Num : 71</b></p>	<p><b>A l'angle de la rue Boucicaut et du 2 Place du Général du Gaulle</b></p> <p><i>Référence cadastrale : M0103</i></p>	
<p><b>Num : 72</b></p>	<p><b>A l'angle du 62 rue Boucicaut et de la Place du Général de Gaulle</b></p> <p><i>Référence cadastrale : M0047</i></p>	

## Rang 2

<p><b>Num : 46</b></p>	<p><b>Maison de Paul Léautaud</b> (Écrivain 1872-1956)</p> <p><b>Inventaire base Mérimée</b></p> <p>24 rue Guérard</p> <p><i>Référence cadastrale : G 162</i></p>	
<p><b>Num : 47</b></p>	<p><b>Maison du graveur Edmond Rigal</b> (1902-1996)</p> <p>19 rue Guérard</p> <p><i>Référence cadastrale : F 146</i></p>	
<p><b>Num : 48</b></p>	<p><b>Maison habitée par l'écrivain Léon Bloy</b> (1846-1917)</p> <p>10 rue Boris Vildé</p> <p><i>Référence cadastrale : F 30</i></p>	
<p><b>Num : 49</b></p>	<p><b>Maison Marie Nodier</b></p> <p>81, rue Boucicaut</p> <p><i>Référence cadastrale : M 81</i></p>	

<p><b>Num : 50</b></p>	<p><b>Maison de l'artiste Jean Pierre Laurens (1875-1932)</b></p> <p>140, rue Boucicaut</p> <p><i>Référence cadastrale : N 78</i></p>	
<p><b>Num : 51</b></p>	<p><b>Maison habitée par le dissident soviétique André Siniavski (1925-1997)</b></p> <p>8, rue Boris Vildé</p> <p><i>Référence cadastrale : F 197</i></p>	
<p><b>Num : 52</b></p>	<p><b>Maison habitée par l'artiste Fernand Léger (1881-1955) dans les années 1920</b></p> <p>36, rue Boris Vildé</p> <p><i>Référence cadastrale : 296</i></p>	
<p><b>Num : 53</b></p>	<p><b>Maison du peintre Maurice Point (1875-1953)</b></p> <p>22, rue Durand Benech</p> <p><i>Référence cadastrale : C 115</i></p>	







<p><b>Num : 54</b></p>	<p><b>Maison habitée par l'artiste Yves Klein (1928-1962) vers 1930-1931</b></p> <p>14, rue d'Estienne d'Orves</p> <p><i>Références cadastrale : F 134</i></p>	
<p><b>Num : 55</b></p>	<p><b>Maison et atelier du sculpteur René Letourneur (1898-1990)</b></p> <p>11, rue Gambetta</p> <p><i>Référence cadastrale : V 170</i></p>	
<p><b>Num : 56</b></p>	<p><b>Maison du verrier Jacques Le Chevalier (1896-1987)</b></p> <p>6, rue Joseph Leguay</p> <p><i>Référence cadastrale : AB 15</i></p>	
<p><b>Num : 57</b></p>	<p><b>Maison du musicien Etienne Lorin (1913-1975) dans les années 1960</b></p> <p>19, rue Léon Blum</p> <p><i>Référence cadastrale : AC 161</i></p>	




<p><b>Num : 58</b></p>	<p><b>Maison de René Barthélémy</b> (1889-1954)</p> <p>1, rue du Plateau</p> <p><i>Référence cadastrale : D 1</i></p>	
<p><b>Num : 59</b></p>	<p><b>Maison Pierre Bonnard</b> (1867-1947)</p> <p>17 rue d'Estienne d'Orves</p> <p><i>Référence cadastrale : K 106</i></p>	
<p><b>Num : 61</b></p>	<p><b>12 rue du Moulins à Vent</b></p> <p><b>Clinique « Les Pervenches »</b></p> <p><i>Références cadastrales : C 42 et 74</i></p>	
<p><b>Num : 62</b></p>	<p><b>Résidence La Roue</b></p> <p>94 avenue du Maréchal Foch</p> <p><i>Référence cadastrale : AF 207</i></p>	

<p><b>Num : 73</b></p>	<p><b>9 bis avenue Marx Dormoy</b></p> <p>Référence cadastrale : Q0187</p>	
<p><b>Num : 74 et 75</b></p>	<p><b>3 et 5 Place du Général de Gaulle</b></p>	
<p><b>Num : 76 et 77</b></p>	<p><b>7 et 11 Place du Général de Gaulle</b></p>	

### Rang 3

● Ambiances urbaines et paysagères :

<p><b>Num : 63</b></p>	<p><b>Avenue des Mollins</b></p>	 A photograph of a paved residential street lined with lush green trees and a tall hedge on the left. The street is narrow and appears to be in a quiet neighborhood.
<p><b>Num : 64</b></p>	<p><b>Ruelle des Richardes</b></p>	 A photograph of a narrow, paved alleyway between buildings. The walls are made of brick and stone, and there is a street lamp visible in the distance.
<p><b>Num : 65</b></p>	<p><b>Ruelle des Marinières</b></p>	 A photograph of a narrow, paved alleyway between stone walls. There are plants and a metal gate visible on the left side.
<p><b>Num : 66</b></p>	<p><b>Rue Guérard</b></p>	 A photograph of a paved street with a brick wall on the left and trees on the right. The street is narrow and appears to be in a residential area.

<p><b>Num : 67</b></p>	<p><b>Rue Joseph Le Guay</b></p>	
<p><b>Num : 68</b></p>	<p><b>Villas des Roses</b></p>	
<p><b>Num : 69</b></p>	<p><b>Rue Jean Lavaud</b></p>	
<p><b>Num : 70</b></p>	<p><b>Rue Ferdinand Lot</b></p>	