

# 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% 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.*

