

4. Règlement



Dossier d'approbation

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	23
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
Règlement de la zone UA	33
Règlement de la zone UB	43
Règlement de la zone URU.....	55
Règlement de la zone URP	65
Règlement de la zone UC.....	73
Règlement de la zone UD.....	85
Règlement de la zone UE	97
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	109
Règlement de la zone N	111
TITRE 5 : ANNEXES DU REGLEMENT	117
Emplacements réservés	119
Plans d'alignement	121
Arbres remarquables	123
Éléments de patrimoine à protéger	130

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'autre de 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.

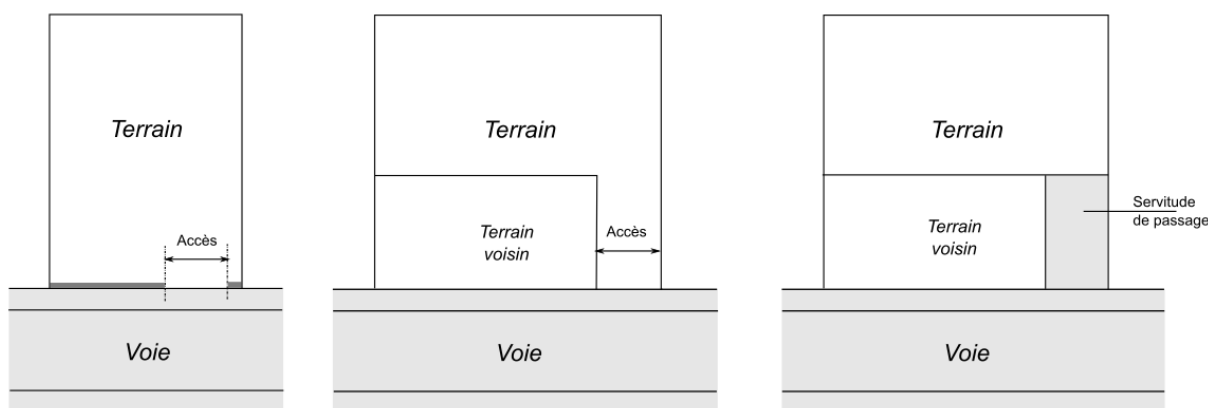
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

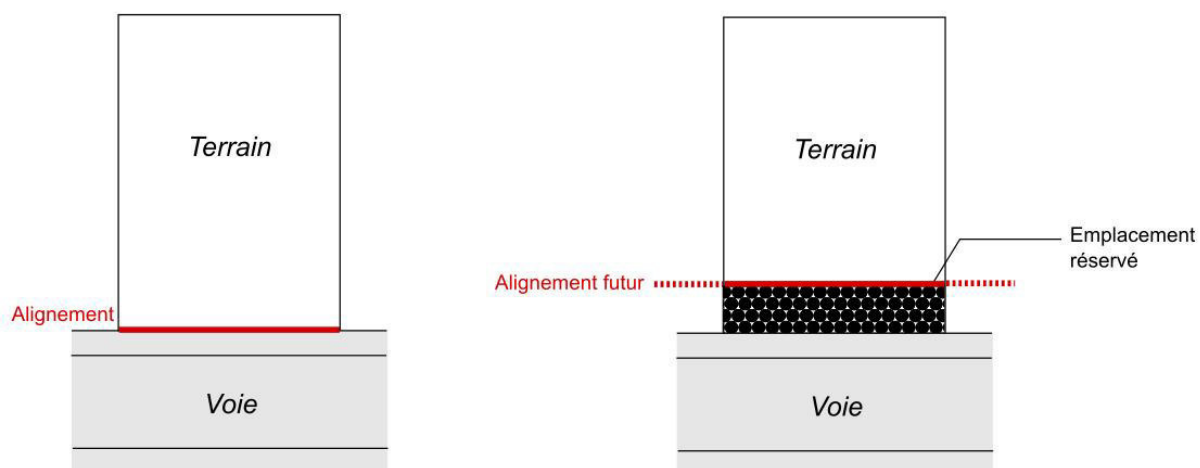
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

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 m² 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 m² 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,...

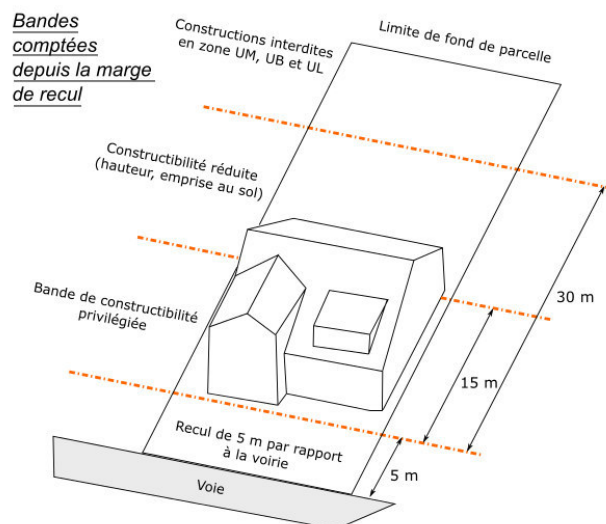
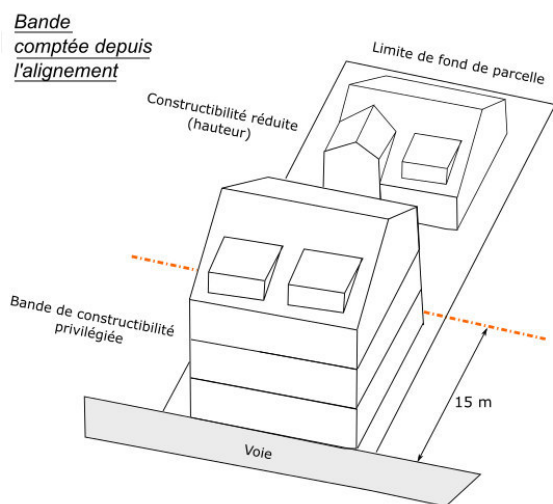
Balcon

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 édifice 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 m² 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.

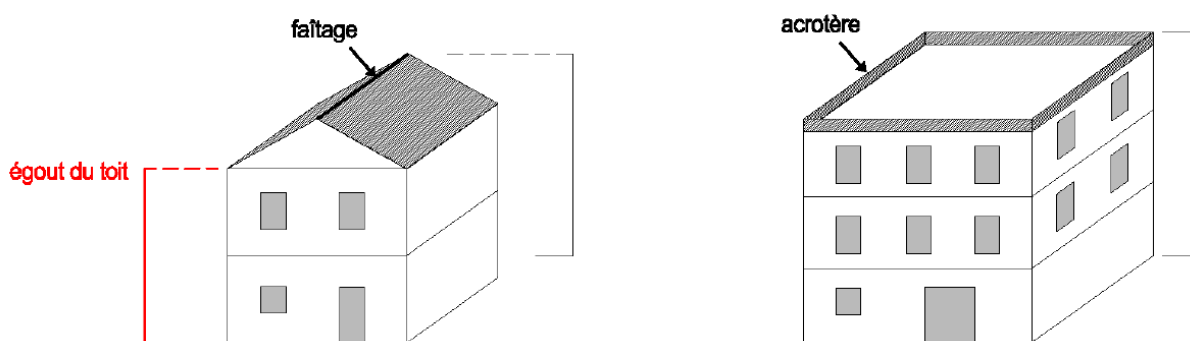
Faîtage

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

Hauteur

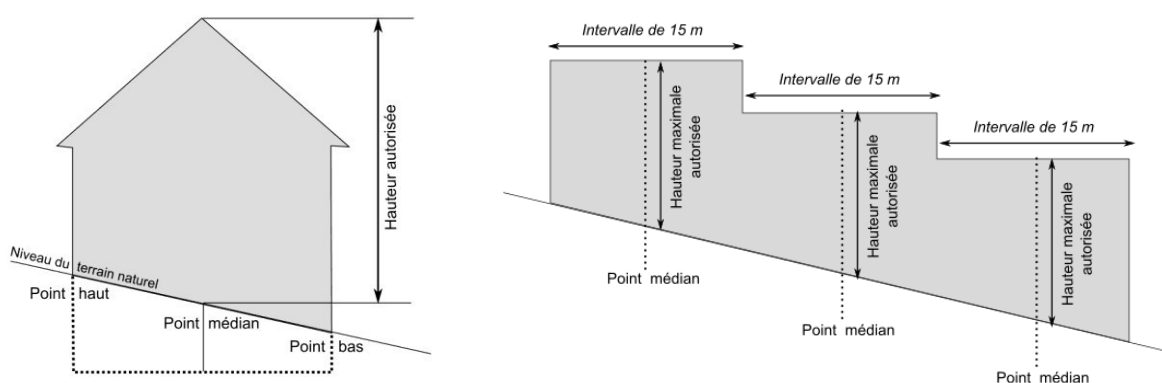
La hauteur maximale autorisée des constructions se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux), au point médian de la construction et jusqu'à son point le plus haut (faîtage ou acrotère). Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale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

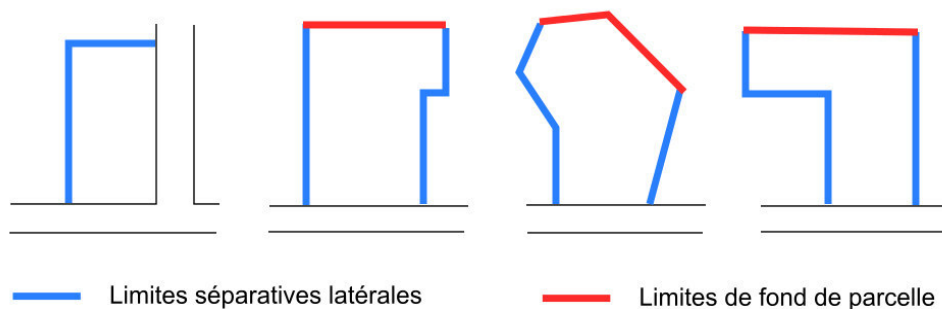
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

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.

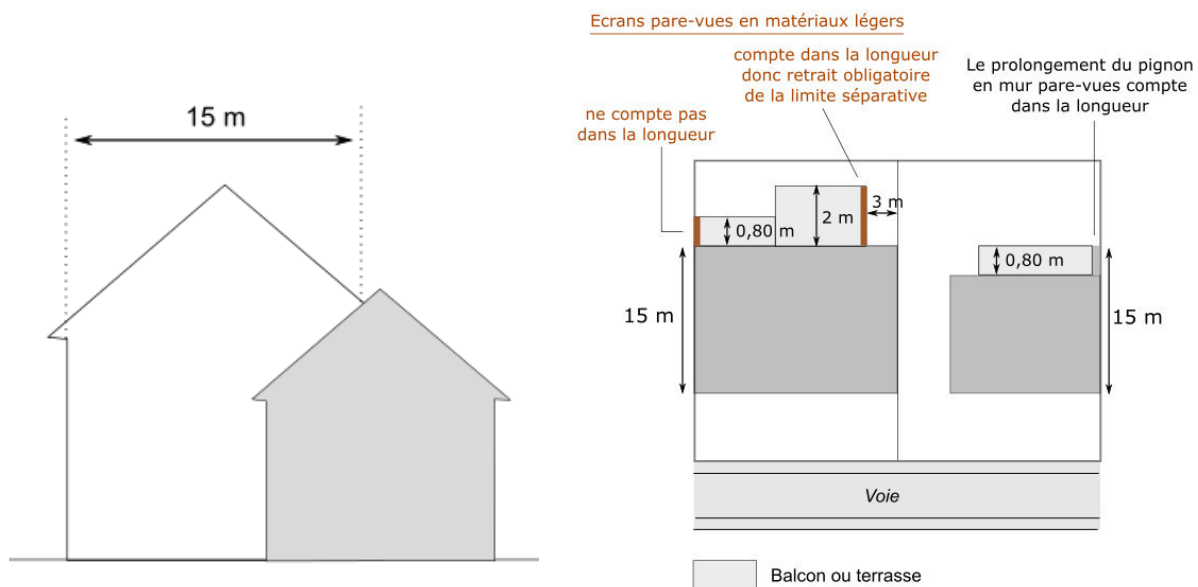
Pignon découvert

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 :

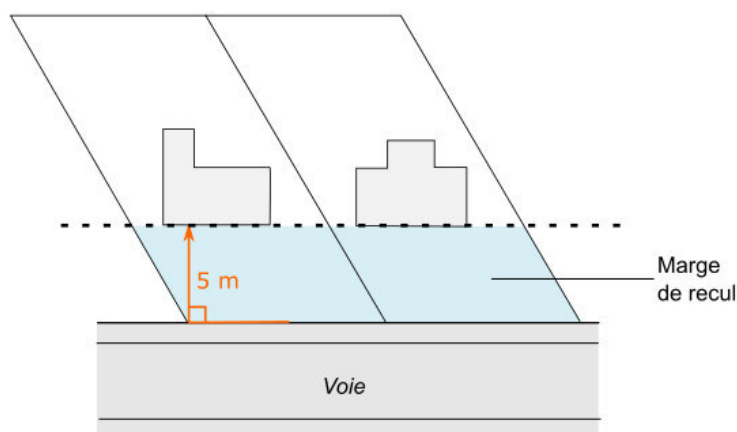
- compris dans le calcul de la longueur du pignon découvert lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m ;
- sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 0,80 m.

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"> • Il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement de moins 60 m² de surface de plancher, • 2 places de stationnement pour les logements de 60 m² à 120 m² de surface de plancher • 3 places de stationnement pour les logements au-delà de 120 m² <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"> • Il ne peut être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement <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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² 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 0,5m² 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"> • Il est exigé un maximum d'1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher • Au-delà de ce périmètre, il exigé un maximum d'1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. <p>Pour les immeubles de bureaux, il est exigé une place de livraison à partir de 10 000m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher</p>

Commerces et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les locaux commerciaux et artisanaux compris entre 500 m² et 2000 m², 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. • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 2000 m², 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. 	<u>Deux roues non motorisées :</u> Pour les constructions comprenant une surface de plancher supérieure à 1000 m ² , il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
Hébergement hôtelier ou touristique	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 2 chambres 	Non règlementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun 	Non règlementé

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 m² 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 m² 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 200m² 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 1m² 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.

