



Plan Local d'Urbanisme

3. REGLE D'URBANISME

I - REGLEMENT ECRIT

Conseil Municipal
du 26 octobre 2007

SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Zone UA – zone d'habitat, de services et d'activités, tissu dense
- Zone UB – zone d'habitat collectif, semi-dense
- Zone UC – zone d'habitat mixte, collectif ou individuel, groupé ou loti
- Zone UD – zone de centre ancien aggloméré et de liaison avec les tissus traditionnels et ceux plus récents,
- Zone UE – zone à dominante d'habitat individuel
- Zone UF – zone à vocation économique
- Zone UG – zone mixte d'habitat individuel et d'activités économiques
- Zone UH – zone d'habitat collectif contemporain avec espaces verts publics
- Zone UN – zone d'équipements collectifs

TITRE III : LES REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

- Zone N - espaces naturels

- TITRE I -

Dispositions Générales

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1 à R 123-24 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Il s'applique au territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2 R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111.21 qui demeurent applicables.
- 2) Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols, pour la création de lotissement.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre IV du présent règlement et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Fontenay-sous-Bois couvert par le PLU est divisé en neuf zones urbaines et une zone naturelle :

- la zone urbaine correspondant à la zone la plus agglomérée de la commune (tissu dense mixant habitat, services et activités) - (UA)
- la zone urbaine correspondant à un habitat collectif semi-dense (UB)
- la zone urbaine correspondant à un habitat mixte, collectif et individuel, groupé ou loti (UC)
- la zone urbaine correspondant au centre ancien aggloméré et zone de liaison avec les tissus traditionnels et ceux plus récents (UD)
- la zone urbaine correspondant à un tissu urbain à dominante d'habitat individuel (UE)
- la zone urbaine correspondant à un tissu à vocation économique (UF)
- la zone urbaine correspondant à un tissu mixte, d'habitat individuel et d'activités économiques (UG)
- la zone urbaine correspondant à un habitat collectif contemporain avec espaces verts publics (UH)
- la zone urbaine correspondant aux équipements collectifs (UN)
- la zone naturelle (zone N).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : EMBLEMENS RESERVES

Le plan comporte également des emplacements réservés conformément à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la Collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables audit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en annexe II du règlement avec l'indication de leurs destinations et des Collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes de l'article L 111.3 du code de l'urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

ARTICLE 7 : SECTEURS DE RECONSTRUCTION OU D'AMENAGEMENT AVEC MAINTIEN DE LA DENSITE ANCIENNE

Aux termes de l'article L 123-1 5^e alinéa du code de l'urbanisme, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants à usage de logements collectifs peut, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées aux articles 14 du règlement d'urbanisme du PLU. Cette disposition est applicable sur l'ensemble des zones du PLU.

ARTICLE 8 : TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU REGLEMENT

Lorsqu'une construction existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les adaptations, réfections, extensions et changements de destination :

- qui doivent rendre la construction existante plus conforme à ces dispositions,
- ou qui sont étrangers à ces dispositions

Lorsqu'une construction existante a été irrégulièrement réalisée ou a fait l'objet irrégulièrement d'adaptation, réfection, extension ou changement de destination, et quand bien même les poursuites pénales seraient prescrites, aucune adaptation, réfection, extension ni aucun changement de destination de la construction ou partie de construction irrégulière ne sont admis, sauf régularisation préalable ou concomitante de cette construction ou partie de construction.

ARTICLE 9 : SURSIS A STATUER

Aux termes de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme, lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

ARTICLE 10 : PERIMETRES PARTICULIERS VISES AUX ARTICLES R 123-11, 123-12, R 123-13 et L 123-2 d DU CODE DE L'URBANISME (reportés dans les annexes)

En application de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme

- les emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (annexe II du règlement)
- les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction de bâtiments à usage de bureaux. (annexe V du PLU)
- les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité plus ou moins égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le coefficient d'occupation des sols fixé pour la zone.

En application de l'article R 123-12 du code de l'urbanisme,

deux documents graphiques concernant des secteurs à plan masse sont prévus :

- 21, 27 rue Jean-Jaurès
- 1 avenue Foch

Ces documents figurent en annexe VI du règlement.

En application de l'article R 123-13 du code de l'urbanisme,

Un périmètre de préemption urbain renforcé

Le droit de préemption urbain renforcé de l'article L 211-4 est institué sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal.

Un périmètre d'études

Un périmètre d'études est prévu sur le secteur du Val-de-Fontenay à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme en application de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme. (annexe IX du PLU)

Une Zone de publicité restreinte

Aux termes d'un arrêté municipal n° 99 AM 02 du 24 février 1999, un règlement spécial relatif à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes sur certains secteurs de la commune de Fontenay-sous-Bois a été institué. (annexe IV du PLU).

La Zone d'Aménagement Concerté Pierre Demont (annexe 15 du PLU)

En application de l'article L 123-2 d du code de l'urbanisme

Secteurs de mixité sociale en matière d'habitat.

Les zones UA, UB, UC et UD sont concernées par l'application de ces dispositions. Celles-ci sont précisées en article 2 du règlement pour chacune de ces zones. Le plan correspondant figure en annexe VII du règlement.