

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Sur le territoire de la Commune de Fontenay Sous Bois

La zone UG correspond à un tissu mixte, d'habitat individuel et d'activités économiques. Elle occupe une partie du quartier des Alouettes.

RECOMMANDATION ENVIRONNEMENTALE

Il est conseillé de mettre en oeuvre tous moyens, mesures et techniques tendant à prendre en considération la Haute Qualité Environnementale à l'occasion de toute construction nouvelle ou travaux d'extension de constructions existantes. (voir cahier de recommandations en annexe III du présent règlement).

ARTICLE UG1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

1. L'implantation de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même unité foncière,
2. L'aménagement de terrains destinés au stationnement de caravanes ou à l'accueil des campeurs,
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts,
 - Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides.
4. Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

ARTICLE UG2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulation poids lourds notamment).
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées sur la zone.

Pour toute construction nouvelle non desservie par la **régie du chauffage urbain**, une attention particulière sera portée aux installations de production de froid, à l'occasion de l'instruction d'une demande d'autorisation, dans le but d'inciter à limiter, voire éviter, le recours à la climatisation. Le constructeur est invité à se reporter à l'annexe III du règlement « recommandations écologiques ». Le concepteur du bâtiment doit rechercher la mise en place de procédés optimisant les performances énergétiques.

Pour les bâtiments qui, en raison de contraintes particulières, doivent garantir des températures très basses en été, la climatisation pourra être admise sous réserve que la performance énergétique du bâtiment soit améliorée pour tenir compte de la consommation des installations de climatisation et sous réserve des performances de celles-ci.

3. L'implantation des antennes relais est autorisée à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage de façon à minimiser leur visibilité depuis l'espace public ou privé.
4. Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, et au réseau ferroviaire, les constructions doivent respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (le détail des voies concernées est mentionné en annexe VIII du PLU).
5. Les aménagements des entreprises existantes de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, dans la mesure où ils n'aggravent ni ne créent de nuisances.

ARTICLE UG3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic,

Toute propriété peut bénéficier, à charge du pétitionnaire, d'accès (bateaux) sur une voie publique.

ARTICLE UG4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TRAITEMENT DES DECHETS

L'ensemble du territoire de la commune est équipé en assainissement collectif. Les dispositifs d'assainissement individuel ne sont donc pas admis.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement. La récupération des eaux pluviales par des dispositifs haute qualité environnementale est fortement recommandée.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Les eaux de ruissellement des voiries internes et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient l'ouvrage ou les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées industrielles avant de rejoindre le milieu naturel.

3 - Collecte des déchets

Le principe de collecte sélective des déchets est applicable sur l'ensemble du territoire.

Il sera créé, à l'occasion de toute construction nouvelle, des locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets (cf en annexe III du PLU les dimensions souhaitables des locaux concernés).

Des dispositions différentes peuvent être appliquées en cas de travaux d'amélioration des constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux.

4 - Réseaux divers

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'eaux, d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être enfouis, dans la mesure du possible.

Les constructions nouvelles à usage de bureaux situées sur des terrains desservis par le réseau de chauffage urbain, doivent obligatoirement s'y raccorder (cf. plan de réseau figurant en annexe XII du PLU).

ARTICLE UG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES

I - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à quatre mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes qu'une implantation en recul de la voie peuvent être appliquées pour les cas suivants :

1. Les escaliers d'accès au rez-de-chaussée des constructions.
2. Les constructions enterrées.
3. Les commerces à rez-de-chaussée.
4. Les rampes d'accès des véhicules sous réserve de ne pas entraîner de risque à la sécurité.
5. Les garages peuvent être autorisés à l'alignement s'ils se trouvent en continuité d'une construction existante à l'alignement sur le parcellaire voisin.
6. Les locaux destinés au tri sélectif peuvent être implantés dans la marge de reculement.
7. Les balcons.
8. Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
9. Pour tenir compte de la configuration de la parcelle.
10. En cas d'amélioration des constructions existantes.
11. En cas de réalisation d'équipements collectifs.
12. Pour tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UG7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLES GENERALES

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait, selon les modalités suivantes.

- A. Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies
- B. En retrait de ces limites, selon les modalités visées ci-dessous–qui doivent être respectées simultanément
 - a) la distance comptée horizontalement au droit des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres, (balcons et terrasses inclus, conformément à la définition figurant en annexe I du présent règlement),
 - b) la distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

1. Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
2. Pour tenir compte de la configuration ou de l'orientation du terrain,
3. En cas d'amélioration des constructions existantes,
4. Pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et d'équipements collectifs,
5. La surélévation d'un niveau d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne respectant pas cet article, peut être autorisée à condition qu'elle se réalise dans le prolongement des murs existants,
6. Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie au paragraphe I-B-a du présent article lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune »,
7. Pour tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UG8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

I REGLES GENERALES

L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

1. A la hauteur façade du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales,
2. A la moitié de la hauteur façade du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue au paragraphe précédent peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante qui, à la date d'approbation du PLU, est implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans aggraver le retrait existant.

Il en est de même pour tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'activité, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol est fixée à 40% maximum.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UG10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I – REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

HAUTEURS MAXIMALES	
Habitations	7 mètres façade et 10 mètres faitage
Activités	15 mètres faitage

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

- En cas de réalisation d'équipements collectifs,
- Pour tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UG11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS VISANT A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, DES ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

I REGLES GENERALES

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

1 - FACADES

Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Ils doivent être revêtus d'un parement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

2 - TOITURE

- A. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les réseaux techniques en toiture terrasse devront être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère du bâtiment.
- B. Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles les paraboles ainsi que les capteurs solaires (construction neuve ou réhabilitation) doivent être intégrés au site par tous les moyens de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public.
- C. Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture,
- D. Les couvertures composées de plaques ondulées, sont interdites.

3 - CLOTURES

- A. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.
- B. Les clôtures à réaliser sur rue doivent être implantées à l'alignement de la voie.
 - a) Elles doivent être traitées en harmonie avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder deux mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir ou au terrain naturel.
 - b) Elles doivent être obligatoirement composées d'un soubassement maçonné surmonté d'une partie ajourée.
 - c) Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons peuvent être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais doit maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.
 - d) La partie supérieure ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant aux 2/3 de celle ci. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée dans un matériau de même couleur que la grille. L'utilisation de plaque de plastique, de plaque de bois, de toile ou canisse, ... est interdite.
- C. Des dispositions différentes pourront être appliquées :
 - a) Lorsque la configuration du terrain l'impose,
 - b) Pour les équipements collectifs, pour des raisons techniques ou de sécurité,
 - c) Un mur plein peut être admis lorsque la destination de la construction nécessite une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre,
 - d) En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées,

- e) Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines. Dans ce cas, un mur plein peut être admis dès lors qu'il se présente en harmonie avec la clôture voisine,
- D. Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles doivent être traitées avec soin.

ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT

I - REGLES GENERALES

1 – STATIONNEMENT VEHICULES

A - Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Ils doivent se situer à l'intérieur de la propriété. Le nombre d'emplacements à prévoir est au minimum de :

Constructions à usage d'habitation

Surface hors œuvre nette inférieure à 70 m² : 1 place de stationnement par logement
Surface hors œuvre nette supérieure à 70 m² : 2 places de stationnement par logement

Réhabilitation de bâtiments en vue de créer des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : aucune place ne sera exigée pour la réalisation, l'amélioration ou la transformation de tels logements (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)

Construction de bâtiments à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

Constructions de bâtiments à usage d'entrepôts et d'industries : 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N. (surfaces affectées aux réserves exclues).

Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- surface hors œuvre nette inférieure à 200 m² de vente ou d'activité : néant
- surface hors œuvre nette supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de SHON (arrondi au nombre inférieur),

Activités liées à l'automobile (vente avec exposition, location, concession, réparation) :

2 places par 50 m² de surface hors œuvre nette créée.

Constructions à usage de bureaux: les normes de stationnement varient selon le fait que l'unité foncière de la construction est ou non localisée, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des entrées et sorties des gares R.E.R , S.N.C.F. :

- Aucune norme n'est exigée lorsque le terrain se situe dans le rayon de 500 mètres,
- Une place de stationnement pour 100 m² de SHON créée lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Equipement collectif :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la

fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen peut aboutir à ne pas exiger l'aménagement de place de stationnement.

B - La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

C - Les établissements industriels et commerciaux doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

D – Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, le nombre de places de parking à réserver dans les établissements recevant du public comme dans les immeubles d'habitations doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2 – STATIONNEMENT DEUX ROUES

Doivent être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

1 m² affecté au stationnement des deux roues par tranche de 100 m² de SHON

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES (applicables aux stationnements véhicules)

1. Tous les travaux sur constructions existantes entraînant la suppression d'un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où, du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.
2. En cas d'amélioration des constructions existantes, sans changement de destination, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.
3. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - Soit en aménageant sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - Soit en acquérant, dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
2. L'aménagement des plantations doit faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
3. Sur les terrains dont l'usage principal est l'habitation, la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 60 % de la surface du terrain. Ce pourcentage peut être réduit en cas d'amélioration des constructions existantes.

4. Sur les terrains dont l'usage principal est l'activité, il n'est pas fixé de coefficient d'espace vert.
5. La plantation d'un arbre par fraction de 100 m² d'espaces verts est exigée. Les arbres existants, conservés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.
6. Si l'abattage d'arbres est rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets.

ARTICLE UG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes pouvant éventuellement grever le terrain, le COS maximum applicable est fixé à :

0.40 pour l'habitation majoré de 0.60 pour incitation aux activités.
2. Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements collectifs résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.
3. Afin de permettre l'amélioration des conditions d'hygiène et de vie sur les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article, les possibilités de construction et d'aménagement résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 dans les limites fixées dans les définitions figurant en annexe 1 du présent règlement.