

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

Sur le territoire de la Commune de Fontenay Sous Bois

La zone UN regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent des équipements collectifs privés ou publics et services publics.

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 UN1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les constructions nouvelles sauf celles définies à l'article UN2,
2. Les antennes de téléphonie mobile dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager,
3. L'aménagement de terrains destinés au stationnement de caravanes ou à l'accueil des campeurs,
4. 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.

ARTICLE UN2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1 Les constructions ayant un rapport avec la fonction de la zone.
- 2 Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements collectifs.
- 3 Sur les secteurs situés en dehors du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, 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).

ARTICLE UN3 : 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 de l'article 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.

ARTICLE UN4 : 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 débouage-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.

ARTICLE UN5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UN6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES

Les constructions doivent tenir compte du front bâti existant.

ARTICLE UN7 : 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.

1. Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies,
2. En retrait de ces limites : dans ce cas, elles doivent s'en écarter conformément aux règles définies ci-dessous qui doivent être respectées simultanément :
 - a) Pour les constructions ou parties de constructions comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur façade de la construction avec un minimum de 8 mètres,
 - b) Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur façade de la construction avec un minimum de 3 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. Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie au paragraphe I-2-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 ».

ARTICLE UN8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PRORPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UN9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UN10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée mais doit cependant tenir compte des hauteurs environnantes.

ARTICLE UN11 – 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

- A. 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.

- B. A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les parements, les modénatures et les éléments de façades qui participent à leur rythme ou à leurs animations doivent être conservés (corniches moulurées, linteaux, frontons, garde-corps ...) ou renouvelés ou reconstitués dans le respect de l'architecture d'origine (sauf nécessité technique).
- C. En rez-de-chaussée, tout débord sur le domaine public pouvant nuire à la sécurité piétonne, est interdit.

2 - TOITURE

- A. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les réseaux techniques en toiture terrasse doivent 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

Leur hauteur n'est pas réglementée mais doit maintenir des proportions harmonieuses avec le caractère dominant du quartier. Elles doivent être traitées en harmonie avec le même soin que les façades principales.

PERIMETRE de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Les constructions situées dans le périmètre de Z.P.P.A.U.P. sont en outre soumises à la réglementation figurant en annexe VI du PLU.

Les projets situés sur des parcelles comprises dans le périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, sont soumis à l'avis conforme du Service Départemental de l'Architecture.

Les constructions situées dans ce périmètre, relèvent des dispositions architecturales figurant en annexe VI du PLU. En cas de silence de ce document sur un aspect architectural ou réglementaire, les dispositions générales du présent article s'appliquent.

ARTICLE UN12 – STATIONNEMENT

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. Cet examen peut aboutir à ne pas exiger d'aménagement de place de stationnement.

ARTICLE UN13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

ARTICLE UN14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.