

# Commune de Fontenay-sous-Bois

## Plan Local d'Urbanisme

### 4.2 / Règlement



Dossier arrêté en Conseil municipal le :

18 juin 2015

Mise à l'Enquête publique :

Du 26 septembre 2015 au 26  
octobre 2015

Dossier approuvé en Conseil municipal  
le :

17 décembre 2015

Modification n°1 du PLU :  
14 février 2018

Modification n°2 du PLU :  
18 février 2019

**Modification n°3 du PLU :**  
08 décembre 2020



**TRAME**  
Urbanisme Patrimoine  
Paysage



*aikos*



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE  
Date de télétransmission : 10/12/2020  
Date de réception préfecture : 10/12/2020



# Sommaire

**Titre I – Dispositions générales \_\_\_\_\_ 4**

**1 Champ d'application territoriale \_\_\_\_\_ 5**

**2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols \_\_\_\_\_ 5**

2.1. Servitudes d'utilité publique \_\_\_\_\_ 5

2.2. Site Patrimonial Remarquable \_\_\_\_\_ 5

2.3. Emplacements réservés \_\_\_\_\_ 5

2.4. Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global \_\_\_\_ 5

2.5. Périmètres particuliers \_\_\_\_\_ 6

2.6. Application du règlement aux constructions existantes \_\_\_\_ 6

2.7. Application du règlement en cas de zonage multiple \_\_\_\_\_ 7

2.8. Application du règlement aux réseaux de transport en commun  
7

2.9. Edifications de clôtures - permis de démolir \_\_\_\_\_ 7

2.10. Adaptations mineures \_\_\_\_\_ 7

**3 Division du territoire en zones \_\_\_\_\_ 7**

**Titre II – Règles communes applicables à toutes les zones urbaines  
\_\_\_\_\_ 8**

**Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol \_\_\_\_\_ 9**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites \_\_\_\_\_ 9

Article 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières \_\_\_\_\_ 10

**Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol \_\_\_\_\_ 13**

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public \_\_\_\_\_ 13

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets \_\_\_\_\_ 13

Article 5 : Caractéristiques des terrains \_\_\_\_\_ 14

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées \_\_\_\_\_ 14

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives \_\_\_\_\_ 15

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété \_\_\_\_\_ 15

Article 9 : Emprise au sol des constructions \_\_\_\_\_ 15

Article 10 : Hauteur maximale des constructions \_\_\_\_\_ 16

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords \_\_\_\_\_ 17

Article 12 : Stationnement _____	17
Article 13 : Espaces libres et plantations _____	21
<b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol _____</b>	<b>23</b>
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol _____	23
<b>Section 4 : Autres dispositions _____</b>	<b>23</b>
Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales _____	23
Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques _____	23
<b>Titre III – Dispositions applicables aux différentes zones _____</b>	<b>24</b>

<b>Zone UA _____</b>	<b>24</b>
<b>Zone UB _____</b>	<b>32</b>
<b>Zone UC _____</b>	<b>42</b>
<b>Zone UD _____</b>	<b>50</b>
<b>Zone UE _____</b>	<b>56</b>
<b>Zone UF _____</b>	<b>63</b>
<b>Zone UG _____</b>	<b>71</b>
<b>Zone N _____</b>	<b>78</b>



# Titre I – Dispositions générales

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés, le plan des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global, le plan du Site Patrimonial Remarquable et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

## 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois.

## 2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

### 2.1. Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

### 2.2. Site Patrimonial Remarquable

Les prescriptions spécifiques instituées dans le document du SPR priment sur le présent règlement. Les constructions situées dans le périmètre du SPR relèvent de dispositions architecturales précisées dans le cahier de prescriptions du SPR.

### 2.3. Emplacements réservés

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés au PLU figurent en annexe 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 de zonage.

### 2.4. Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L. 151-41, le PLU délimite au plan de zonage des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU. Dans ces périmètres sont seuls autorisés :

- les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La liste descriptive de ces périmètres est annexée au présent règlement.

## 2.5. Périmètres particuliers

### 2.5.1. Document graphique concernant un secteur à plan masse.

- Secteur Rabelais
- Secteur avenue du Val de Fontenay
- Aménagement de l'Îlot Michelet
- Logements sociaux rue de Trucy
- Secteur la Halte Fontenaysienne

Ces secteurs font l'objet de la pièce 4.5 – Annexe au règlement – secteurs de plan masse.

### 2.5.2. Périmètre de préemption urbain renforcé

En application de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme est institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal. La délibération instituant ce Droit de Préemption urbain renforcé a été votée le 30 avril 2004.

### 2.5.3. Périmètre de préemption commerciale

Un droit de préemption commerciale est institué par délibération du Conseil municipal en date du 23 octobre 2009.

### 2.5.4. Zones du règlement local de publicité

Un règlement spécial relatif à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes sur certains secteurs de la commune de Fontenay-sous-Bois a été institué. Sa révision a été engagée par délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2015.

Ce dernier a été modifié et approuvé le 15 octobre 2018 par l'Etablissement Public Territorial (EPT) ParisEstMarne&Bois.

En parallèle, l'EPT a également engagé l'élaboration d'un RPLI sur son territoire.

### 2.5.5. Périmètres de mixité sociale en matière d'habitat

Certaines parties de la ville, cartographiées sur les documents graphiques réglementaires du PLU, sont concernées par l'application de dispositions particulières en matière de mixité sociale, précisées à l'article 2 du règlement pour chacune de ces zones. Le plan correspondant figure en annexe du règlement.

## 2.6. Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des Monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit par un sinistre depuis moins de dix ans.

## 2.7. Application du règlement en cas de zonage multiple

Dans le cas où une parcelle ferait l'objet d'un zonage multiple (une parcelle concernée par au moins deux zones réglementaires différentes) : l'application des règles des différentes zones concernées se ferait au prorata des superficies considérées.

## 2.8. Application du règlement aux réseaux de transport en commun

En application de l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, sont autorisés, qu'ils soient ou non conformes aux dispositions des articles 1 à 14 du présent règlement, les travaux d'affouillement et de construction, ainsi que les installations nécessaires au RTGP ou à l'aménagement des transports en commun.

## 2.9. Edifications de clôtures - permis de démolir

Conformément aux délibérations du Conseil municipal annexées au PLU, et afin d'assurer un contrôle optimal du cadre bâti, il est institué, sur l'ensemble du territoire communal, une demande d'autorisation pour toute édification de clôture sur rue.

Par ailleurs, en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR – ex-AVAP), il n'est plus exigé de permis de démolir pour tous travaux de démolitions ou opérations ayant pour objet de rendre inutilisables tout ou partie de constructions situées en zones urbaines du PLU.

Conformément au Code de l'urbanisme, et en-dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable : les clôtures de moins de 2 mètres de hauteur ne nécessitent pas de déclaration préalable.

## 2.10. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 7 zones urbaines et une zone naturelle :

- UA : zone urbaine du centre ancien ;
- UB : zone urbaine mixte, à dominante résidentielle, marquée par une certaine densité, à renforcer ;
- UC : zone urbaine à dominante résidentielle pavillonnaire, caractérisée par l'existence d'un patrimoine urbain et architectural à maintenir ;
- UD : zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant à un habitat collectif contemporain avec des espaces verts publics ;
- UE : zone urbaine correspondant aux équipements publics ;
- UF : zone urbaine à vocation principale économique, caractérisée par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerce, bureaux...) ;
- UG : zone urbaine mixte (habitat, artisanat, entrepôts), marquée par une certaine densité, à renforcer ;
- N : zone naturelle, à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites.





## Titre II – Règles communes applicables à toutes les zones urbaines

Sauf dispositions particulières précisées dans les règlements de chaque zone, les dispositions des articles suivants sont applicables à toutes les zones urbaines.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;
- Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, sauf cas particuliers détaillés à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.

#### Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

##### Alignements commerciaux

En application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : en bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « Alignements commerciaux », le changement de destination des

surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue est interdit.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés au commerce (à l'exception des locaux d'accès aux immeubles ainsi que leurs locaux de stockage des cycles et des déchets).

##### Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.

##### Vues remarquables

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte, intégralement ou en partie, à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Vues remarquables » est interdite. Les constructions et installations devront respecter les prescriptions définies pour chaque vue sur les fiches réglementaires particulières annexées au présent règlement, et synthétisées sur l'annexe au document graphique réglementaire.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par un cône de vue de couleur noir, sont figurés sur un plan spécifique annexé au document graphique réglementaire, et sont listés dans l'annexe du règlement.

## **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

### *Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial*

La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exceptions dûment précisée dans le règlement du SPR.

### *Cours*

Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

## **Article 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

### **Dispositions générales**

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

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, industrielle, de bureaux ou d'entrepôt, 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, circulations poids lourds) ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance - livraison, bruit, etc. - incendie, explosion, etc.), et dans le respect par ailleurs des dispositions légales en vigueur.
- Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, à condition d'être

implantés sur des unités foncières appartenant aux collectivités locales ou à l'État ;

- Les aires d'accueil des gens du voyage, à condition que leur implantation fasse l'objet d'une réflexion en matière d'insertion urbaine.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs.

### **Application de la règle en cas de changement de destination**

Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter les règles des articles 7, 8, 10 et 12, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article.

Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **Dispositions particulières applicables dans certains secteurs**

#### **Zones d'anciennes carrières**

Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (le plan délimitant les zones d'anciennes carrières ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent, figurent dans les annexes du PLU).

#### **Porter à connaissance (PAC) – Aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières.**

Ce porter à connaissance définit quatre niveaux d'aléas (très fort, fort, moyen et

faible) et une cartographie délimitant ces derniers. Des recommandations sont associées à ces différents périmètres en attendant qu'un Plan de Prévention des Risques (PPR) soit approuvé.

### **Implantation des antennes relais**

L'implantation des antennes relais est interdite dans un rayon de 100 mètres autour des équipements publics suivants : établissements scolaires, crèches, établissements de soin, existants ou projetés.

En-dehors de ces périmètres de 100 mètres, l'implantation des antennes relais est autorisée, à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère destinée à réduire au maximum leur impact visuel sur l'espace public. Le recours à des dispositifs de camouflage (ex. : fausse cheminée) est toutefois interdit.

### **Périmètres de mixité sociale**

Au sein des périmètres de mixité sociale définis au *chapitre 2.4.5 des Dispositions Générales* du présent règlement, et représentés dans les documents graphiques réglementaires du PLU, s'applique la règle suivante :

Pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements ou plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

### **Bâtiments remarquables**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;

- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.


Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par une étoile de couleur rouge, et sont listés dans l'annexe du règlement.

### **Espaces paysagers protégés**

Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les clôtures et dalles n'ayant pas de hauteur significative. Ces dernières font l'objet de dispositions spécifiques précisées à l'article 11 du règlement des zones concernées. Les brises vues sur clôture dépassant la hauteur significative de 1m90 sont également interdits.

### **Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

Il s'agit de la cartographie des aléas du phénomène de retrait et de gonflement de certains sols argileux. Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre permet de réduire



considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

### **Site Patrimonial Remarquable**

#### *Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial*

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles du SPR. L'évolution des constructions est par ailleurs soumise aux règles particulières de la servitude patrimoniale.

#### *Séquences et ensembles remarquables*

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie 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.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

#### 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.

#### Assainissement

##### Eaux usées


- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée, et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder le débit maximal fixé par les règlements d'assainissement, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.

Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales



(rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée ne s’y oppose pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d’étaler les apports au réseau collecteur. Ces solutions alternatives devront être conformes aux prescriptions des règlements d’assainissement, annexés au présent Plan Local d’Urbanisme.

### **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 et de tout projet d’aménagement de bâtiments existants, des locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets, dont les caractéristiques sont définies selon les règles en vigueur, ceci afin de permettre le tri des déchets fermentescibles.

### **Réseaux numériques**

Conformément au Code de la Construction et de l’Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

### **Caractéristiques des réseaux**

A l’intérieur d’une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d’eau, d’énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

### **Réseau de chaleur urbain**

Sauf contraintes techniques avérées, les constructions neuves situées dans le périmètre d’action du réseau de chaleur urbain défini à l’annexe 5.6 du PLU « Plan du réseau de chauffage urbain » devront obligatoirement être raccordées audit réseau.

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La constructibilité des terrains n’est pas conditionnée à une superficie minimale.

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées**

1 – Les propriétés situées à l’angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur, formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Toutefois, des dispositions différentes pourront être appliquées si ce recul ne se justifie ni par des considérations d’harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni par des considérations de visibilité.

2 – Tout débord d’éléments architecturaux ou d’installations diverses sur le domaine public est soumis à autorisation de la collectivité publique concernée, à la condition de ne pas porter atteinte à la circulation des usagers.

3 – Des constructions pourront être autorisées dans la marge de reculement définie à l’article 6 des différentes zones pour :

- Les escaliers d’accès au rez-de-chaussée des constructions ;
- Les rampes d’accès des véhicules, sous réserve de ne pas entraîner de

risque pour la sécurité ;

- Les garages s'ils se trouvent en continuité d'une construction existante implantée dans la marge de reculement, sur le parcellaire voisin ;
- Les locaux destinés au stockage des déchets, excepté pour les nouvelles constructions de plus de 2 logements desservis par une entrée commune;
- Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénature.

4- En cas de retrait sur rue pour les nouvelles constructions de plus de 2 logements desservis par une entrée commune, la marge de reculement sur la rue doit comporter au moins 50% d'espace végétalisé.

#### **Site Patrimonial Remarquable**

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable repéré au document graphique réglementaire du SPR est soumise au respect des règles particulières propres à chaque séquence ou ensemble remarquables définies par le règlement du SPR.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Site Patrimonial Remarquable**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquables repérés au document graphique réglementaire du SPR est soumise au respect des règles particulières propres à chaque séquence ou ensemble remarquables définies par le règlement

du SPR.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'existe pas de règles communes pour cet article. Chaque zone dispose de règles spécifiques.

#### **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

##### **Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées dans chaque article 9 des règlements de zone du présent PLU sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

##### **Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLU**

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)



## Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## Article 10 : Hauteur maximale des constructions

### Installations techniques en toiture

Pour toutes les zones, excepté la zone UF :

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale du secteur réglementaire dans lequel il se trouve. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres.

#### Uniquement pour la zone UF :

Les installations techniques sur toiture sont autorisées dans la limite de 3 mètres supplémentaires à condition qu'elles soient reculées des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

#### Pour toutes les zones :

Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article 11 de chaque zone.

Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

## Terrains situés à l'angle de deux voies

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 13 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

## Cas particuliers des villas

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale H des constructions situées en bordure des villas, privées ou publiques, ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite villa, majorée de 5 m (soit  $H = L + 5$ ). Cette règle est stricte et n'est pas nuancée par les éventuelles distances de retrait à l'alignement fixées à l'article 6 des différents règlements de zone.

Quoiqu'il en soit, la hauteur des constructions situées dans les villas, privées ou publiques, ne pourra dépasser la hauteur de 7 m à l'égout et 8 m à l'acrotère.

*A noter : Les villas concernées par cette règle spécifique sont indiquées au document graphique réglementaire. La liste est par ailleurs insérée en annexe du règlement (pièce 4.6 du PLU).*

## Vues remarquables

La hauteur maximale des constructions fixée par les articles 10 des différentes zones pourra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour chaque vue remarquable repérée au document graphique réglementaire.

## Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

#### Site Patrimonial Remarquable

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### *Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial*

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles du SPR.

#### *Séquences et ensembles remarquables*

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

#### *Cours et cours pavées*

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

#### *Murs de clôtures*

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôtures repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

## Article 12 : Stationnement

Sauf dispositions contraires précisées à l'article 12 de chaque règlement de zone s'appliquent les dispositions communes suivantes :

### Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de division foncière :
  - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.
- En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain :
  - soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
  - soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Modalités de calcul : dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente ou d'activité, le calcul se fait par tranche entière échue.
- Les places commandées sont interdites.
- A partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée. La zone UD n'a pas d'obligation de respecter cette règle.

*A noter* : Le Code de l'urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500 autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement (pièce 4.4 du PLU) cartographie ces périmètres.

### **Caractéristiques des aires de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les rampes d'accès doivent avoir une pente inférieure ou égale à 18%. Pour les parcs collectifs, la pente dans les 5 premiers mètres à partir de la voie ne doit pas être supérieure à 5%, sauf impossibilité technique.

### **Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU**

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les

normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

### **Changement de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création d'1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

### **Suppression d'emplacements existants**

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

### **Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques**

Les dispositions fixées par les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

## **Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

### **Constructions à destination d'habitation**

#### *Véhicules motorisés*

1 place de stationnement automobile au minimum par logement.

#### *Cycles*

Le stationnement de cycles doit être au minimum d'1,50 m<sup>2</sup> par logement, avec obligation d'être situé en rez-de-chaussée pour les nouvelles constructions de plus de 2 logements desservis par une entrée commune

*Le secteur de Plan Masse Val de Fontenay déroge à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 14 & 15)*

### **Constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et Résidences universitaires**

#### *Véhicules motorisés*

Dans un périmètre de 500 mètres autour des gares et stations de transport public guidé, il ne sera pas exigé de place de stationnement automobile par logement.

En-dehors de ces périmètres de 500 mètres, il sera exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.

*A noter : la cartographie des périmètres de 500 m autour des gares et stations de transport public guidé est proposée en annexe du règlement (pièce 4.4 du PLU).*

#### *Cycles*

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

### **Constructions à destination de bureaux**

#### *Véhicules motorisés*

Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux : lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m<sup>2</sup>, une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> minimum doit être réalisée.

#### *Cycles*

Il sera exigé 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Constructions à destination de commerce ou d'artisanat**

#### *Véhicules motorisés*

Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou

égale à 200 m<sup>2</sup> : il ne sera pas exigé de places de stationnement.

Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).

#### *Cycles*

Pour les établissements dont la surface de plancher excède 500 m<sup>2</sup>, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement pour 7 employés.

#### *Aires de livraisons internes*

Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m<sup>2</sup>, une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> minimum devra être réalisée.

#### *Dispositions particulières de l'article L111-19 du Code de l'urbanisme*

Conformément aux possibilités offertes par l'article L111-19 du Code de l'urbanisme, le présent règlement autorise une emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code du commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, égale à 100% de la surface ce plancher affectée au commerce.

### **Constructions à destination industrielle ou d'entrepôt**

#### *Véhicules motorisés*

Il sera exigé 1 place pour 10 employés.

#### *Cycles*

Il sera exigé 1 place pour 10 employés.

#### *Aires de livraisons internes*

Une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> minimum devra être réalisée.

### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

#### *Véhicules motorisés*

Il doit être aménagé 1 place de stationnement automobile pour 5 chambres.

#### *Aires de livraisons internes*

Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m<sup>2</sup>, une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> minimum devra être réalisée.

### **Constructions à destination d'hébergement de foyer de travailleurs**

#### *Véhicules motorisés*

Il doit être aménagé 1 place de stationnement automobile pour 6 logements.

#### *Cycles*

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs privés**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les services et commerces situés dans les gares

Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera 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 pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement.

#### Pour les constructions privées d'intérêt collectif

Il sera exigé 2 places de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article 13 : Espaces libres et plantations

### Dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cette règle.

### Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

#### Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés », la suppression d'arbres de haute tige est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence

indigène, au sein du même espace paysager protégé.

Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés imposé les articles 13 des différentes zones.

#### Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement publics.

### Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, **un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone**, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un **coefficient de biotope** dont le détail est figuré dans le glossaire proposé en annexe du règlement (pièce 4.6 du PLU).

Par ailleurs, pour chaque zone, **un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone**, devra être aménagé

en jardin de pleine terre.

**Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les zones de carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLU.**

### Plantations

Le jardin en pleine terre comportera en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes :

- Pour une surface égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> ;
  - ou 2 arbres de moyen développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour une surface comprise entre 100 et 200m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de grand développement,
  - ou 2 arbres de moyen développement,
  - ou 4 arbres de petit développement,
  - ou 5m<sup>2</sup> de massif arbustif.
- Pour une surface comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de moyen développement,
  - ou 2 arbres de petit développement,
  - ou 2,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.
- Pour une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de petit développement,
  - ou 1,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.

*A noter : les définitions d'arbre de grand, moyen et petit développement, de massif arbustif et d'arbuste sont précisées dans le glossaire intégré à l'annexe du règlement (pièce 4.6 du PLU), à l'entrée « plantations ».*

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

### Plantation des aires de stationnement

- Pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.
- Pour des parcs de stationnement supérieurs à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.
- Des dispositions différentes pourront être proposées pour les aires de stationnement aménagées sur une toiture-terrasse.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

### SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

#### Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

#### Constructions à destination d'habitat

Tout programme de logements, soumis à la Réglementation Thermique 2012 (RT2012), comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m<sup>2</sup> (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 10% à celle exigée par la RT2012.

#### Constructions à destination de bureaux

Les constructions à destination de bureaux soumises à la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) devront respecter une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m<sup>2</sup> (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 20% à celle exigée par la RT2012.

#### Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article n'est pas réglementé.





## Titre III – Dispositions applicables aux différentes zones

### Zone UA

La zone UA correspond aux tissus anciens de Fontenay-sous-Bois, caractérisés par un bâti et une organisation urbaine à forte valeur patrimoniale. La zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UAa, correspondant à la partie la plus ancienne du centre ancien, caractérisée par un épannelage bas. Ce secteur correspond à l'aire patrimoniale AP1a définie par le SPR.
- Le secteur UAb, correspond à la partie du centre ancien restructurée au XIXe siècle. Ce secteur correspond à l'aire patrimoniale AP1b définie par le SPR.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des dispositions des règles communes sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination industrielle ou d'entrepôt.

### Article UA2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UA5 : Caractéristiques des terrains

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

1 – En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d'emprises publiques, ou des voies privées.

2 – Une implantation autre qu'à l'alignement peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- En cas de nécessité pour maintenir une cour repérée au document graphique réglementaire du SPR. Des dispositions différentes pourront également être acceptées dans le cas de projets permettant de créer une cour du même type.
- En cas d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les dispositions d'implantation à l'alignement des voies imposées par le premier alinéa du présent article. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets – des règles spécifiques d'intégration spécifiées dans le règlement du SPR seront par ailleurs à respecter.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter selon un retrait d'au moins 1 mètre.

3 – Pour les constructions implantées à l'arrière d'une construction sur une voie existante ou projetée, il n'est pas fait application de l'article UA6.

### Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être implantées sur au moins 1 limite séparative.

2 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.
- Afin de maintenir la continuité du paysage urbain, un mur de clôture sera bâti à l'alignement, selon les modalités définies à l'article UA11.

3 – En secteur UAa, la longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 12 mètres. En secteur UAb, la longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres.

4 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- En cas de nécessité pour maintenir une cour repérée au document graphique réglementaire du SPR. Des dispositions différentes pourront également être acceptées dans le cas de projets permettant de créer une cour du même type.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure

intégration du projet dans son environnement.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

### Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ;

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

Le secteur de Plan Masse rue du Commandant Jean Duhail déroge à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 9 & 10)

### Article UA9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

### Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

- En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout, et 12 mètres au faîtage.
- En secteur UAb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout, et 15 mètres au faîtage.

En secteur UAa uniquement, une construction dont la hauteur à l'égout et/ou au faîtage dépasse à la date d'approbation du PLU la limite maximale autorisée pourra, en cas de démolition/reconstruction, être reconstruite à la hauteur préexistante, dans une limite de 15 m au faîtage. La hauteur à l'égout devra être définie en cohérence avec les constructions limitrophes, dans un souci de maintien des rythmes horizontaux (corniches, moulures).

### Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Les dispositions ci-dessous sont pour partie issues du règlement du SPR. Toutefois, des dispositions complémentaires portant notamment sur les matériaux sont précisés dans le règlement de la servitude patrimoniale.**

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

#### Composition architecturale des constructions

1 – Les nouvelles constructions devront clairement s'inscrire dans le dessin d'une architecture de bourg.

2 – Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant des rythmes verticaux ;
- Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

### **Traitement du soubassement et de la façade**

1 – Le soubassement pourra se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres, servant visuellement de support aux fenêtres.

2 – Le corps de façade affirmera des rythmes verticaux, sans saillie, à l'exception des corniches et débords de toitures :

- Les percements seront toujours verticaux, et reprendront le même rythme que celui des constructions existantes, ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies ;
- Les matériaux de façade s'inscriront dans la gamme des ocres et des beiges ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments traditionnels : encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes. Tout décor de type bas-relief moulé ou peint sera possible ;
- Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.

### **Traitement du couronnement**

1 – Le couronnement des constructions principales sera composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°.

2 – La coloration des toitures tendra vers l'ocre rouge. Toute coloration sombre des toitures est proscrite.

3 – Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, orientés verticalement, et limités à 1,00 mètre de longueur. Ils seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

4 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Elles seront de type « en bâtière » ou « à croupe ».

5 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

6 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles ainsi que les capteurs solaires (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrés au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

### **Menuiseries et serrureries**

Le principe est le maintien d'une écriture classique des percements et de leurs menuiseries :

#### **Fenêtres**

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française ;
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois ;

- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes ;
- Les garde-corps à créer devant les fenêtres seront de préférence scellés dans l'embrasure des fenêtres.

### **Portes et portails**

Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

### **Clôtures**

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur haut maçonné ;
- soit d'un mur-bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un ouvrage de serrurerie. Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.

4 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

5 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

6 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;
- Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

### **Devantures commerciales**

L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

### **Branchements et installations techniques**

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées aux façades ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à

l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;

- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

### Article UA12 : Stationnement

En plus des dispositions des règles communes s'appliquent les dispositions suivantes :

#### **Constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat**

##### *Véhicules motorisés*

0.5 place de stationnement automobile au minimum par logement, arrondi au supérieur.

##### *Cycles*

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

### Article UA13 : Espaces libres et plantations

En plus des dispositions des règles communes devront être respectées les dispositions suivantes :

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	<i>UAa et UAb</i>
<i>% minimum de la surface totale de l'unité foncière devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes.</i>	15%
<i>% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en jardin de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes.</i>	50%

Le secteur de Plan Masse rue du Commandant Jean Duhail déroge à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 9)

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol**

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### **SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS**

#### **Article UA15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'ensemble des dispositions est noté dans les dispositions communes.

#### **Article UA16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Cet article n'est pas réglementé.







## Zone UB

La zone UB correspond à des tissus urbains mixtes, à dominante résidentielle, marqués par une certaine densité, à renforcer.

La zone est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UBa, correspondant aux tissus les plus denses de la ville, à intensifier. Ce secteur est lui-même divisé en deux sous-secteurs :
  - UBa1, correspondant aux tissus porteurs d'enjeux majeurs de développement (linéaire et première épaisseur de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny).
  - UBa2, correspondant aux principaux axes et tissus denses de l'ouest et du sud de la ville (Avenue de la République, Avenue de Stalingrad, Avenue du Commandant Jean Duhail)
- Le secteur UBb, correspondant à des quartiers caractérisés par un habitat mixte, collectif et individuel, groupé ou loti, à intensifier.
- Le secteur UBc, correspondant à une déclinaison du secteur UBb aux Alouettes, caractérisés par une hauteur maximale inférieure.

La zone UB est en grande partie couverte par l'emprise de l'aire patrimoniale AP1c définie par le SPR.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UB2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UB4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UB5 : Caractéristiques des terrains

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

1 – Les constructions devront s’implanter :

- soit à l’alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d’emprises publiques, ou des voies privées.
- soit selon un retrait d’au moins 4 mètres de l’alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d’emprises publiques.

2 – En bordure des portions de voies repérées sur le plan de zonage sous la légende « Axe d’embellissement », les constructions devront obligatoirement s’implanter à l’alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d’emprises publiques, ou des voies privées.

3 – Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- En cas d’amélioration des constructions existantes à la date d’approbation du PLU qui ne respectent pas les dispositions d’implantation à l’alignement des voies imposées par le premier alinéa du présent article. Dans ce cas, l’extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- En cas de construction ou d’installation d’équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets – des règles spécifiques d’intégration spécifiées dans le règlement du SPR seront par ailleurs à respecter.
- Pour tenir compte de l’implantation des constructions existantes ou

projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d’une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Dans ces cas, les constructions pourront s’implanter selon un retrait d’au moins 1 mètre.

4 – Pour les constructions implantées à l’arrière d’une construction sur une voie existante ou projetée, il n’est pas fait application de l’article UB6.

Le secteur de Plan Masse Rabelais déroge à cet article. (*Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 11 & 12*).

*En effet, les constructions devront être implantées à l’intérieur des marges constructibles figurant sur les prescriptions graphiques inscrites au secteur de plan masse, tout en restant conforme aux définitions inscrites en annexes du règlement (pièce 4.6).*

## Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – En secteur UBa, les constructions devront obligatoirement être implantées sur au moins 1 limite séparative.

2 – En secteurs UBb et UBc, les constructions pourront s’implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives. Le long des axes d’embellissement, les constructions devront obligatoirement être implantées sur au moins 1 limite séparative.

3 – En cas d’implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;

- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

4 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres.

5 – Pour les constructions qui ne sont pas destinées à de l’habitation et qui s’implantent sur des terrains disposant d’une façade sur l’Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres, que la façade comporte des baies ou non.

6 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l’implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d’une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L’amélioration d’une construction existante avant la date d’approbation du Plan Local d’Urbanisme ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d’être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s’obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l’article.

Dans ces cas, les constructions pourront s’implanter en limite séparative ou selon un retrait d’au moins 1 mètre.

Le secteur de Plan Masse Rabelais déroge à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 11 & 12)

*En effet, les constructions devront être implantées à l’intérieur des marges constructibles figurant sur les prescriptions graphiques inscrites au secteur de plan masse, tout en restant conforme aux définitions inscrites en annexes du règlement (pièce 4.6).*

### **Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1 – L’implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu’une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l’égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu’aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l’égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres ;

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu’il s’agit de travaux d’amélioration d’une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

Le secteur de Plan Masse Rabelais déroge à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 11 & 12)

*En effet, il n’est pas fixé de règles dans ce secteur de plan masse du fait de la particularité du site.*

## Article UB9 : Emprise au sol des constructions

- En secteurs UBa1 et UBa2, l’emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
- En secteur UBc, l’emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- En secteur UBb :
  - De 0 à 20 m de distance de l’alignement de la voie publique présente ou à venir, le coefficient d’emprise au sol maximal est fixé à 55%. En bordure des portions de voies repérées sur le plan de zonage sous la légende « Axe d’embellissement », l’emprise au sol maximale des constructions est augmentée à 60%, à condition de respecter les dispositions définies en conséquence à l’article UB13.
  - Au-delà de 20 m de distance de l’alignement de la voie publique, un coefficient d’emprise au sol maximal de 20% s’applique.
  - Ces 2 coefficients ne sont pas cumulables.

Le secteur de Plan Masse Rabelais déroge à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 11 & 12)

En effet, l’emprise au sol des constructions résulte des dispositions figurant sur le secteur de plan masse, tout en restant conforme à la définition d’emprise au sol inscrite en annexes du règlement (pièce 4.6).

## Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

1 – En secteurs UBa et UBb, la hauteur maximale H des constructions est équivalente à la distance D comptée horizontalement de tout point de la façade

jusqu’au point d’alignement opposé ou de la limite qui s’y substitut, le plus proche de la façade, augmentée de 5 mètres (soit  $H = L+5$ ).

2 – Toutefois, les hauteurs des constructions ne pourront jamais dépasser celles fixées au tableau ci-dessous, et dans le respect des dispositions fixées au point 3 ci-après :

	UBa1	UBa2	UBb	UBc
Hauteur à l’égout hors axe d’embellissement	15 m	15 m	15 m	12 m
Hauteur à l’acrotère hors axe d’embellissement	19 m	16 m	16 m	13 m
Hauteur au faitage hors axe d’embellissement	18 m	16 m	16 m	13 m
Hauteur à l’égout le long des axes d’embellissement	18 m	18 m	15 m	/
Hauteur à l’acrotère le long des axes d’embellissement	22 m	19 m	16 m	/
Hauteur au faitage le long des axes d’embellissement	21 m	19 m	16 m	/

3 – En axe d’embellissement, les hauteurs maximales autorisées du tableau ci-dessus s’appliquent :

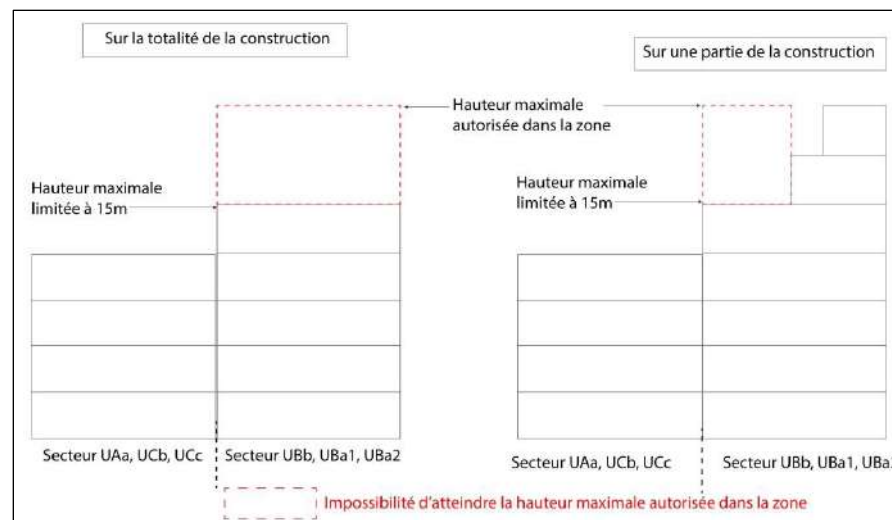
- pour les constructions existantes, dans une bande de 30 mètres prise à compter de l’alignement actuel ou futur des voies publiques ;
- pour les constructions neuves, dans une bande de 15 mètres prise à compter de l’alignement actuel ou futur des voies publiques.

4 – Le SPR définit des hauteurs spécifiques plus contraignantes pour certains secteurs situés en zone UBb, le long de certaines portions des voies suivantes :

- Rue Albert 1<sup>er</sup>, Rue Marguerite, côté pair de la rue Raspail (UBb)
- Villa Belles Vues (UBb)
- Rue Saint-Germain, Rue Guérin Leroux, Villa Péché, Villa Béranger, Villa Saint-Germain. (UBb)

5- Pour une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur autre que celle autorisée peut être exigée si le projet est contigu d’un des secteurs UAa, UCa, UCb, UCc afin de tenir compte du tissu existant. En effet, la hauteur maximale imposée en zone UB sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée en secteur UAa, UCa, UCb ou UCc. Cette variation de hauteur pourra s’appliquer sur tout ou partie de la construction.

Voir le zonage réglementaire délimitant ces secteurs (pièce 4.1)



Dans les secteurs délimités précisément au document graphique réglementaire du SPR, les hauteurs sont limitées à 7 mètres à l’égout, et 8 mètres à l’acrotère.

Il est par ailleurs rappelé que le règlement fixe une règle de hauteur spécifique aux villas, précisée à l’article 10 des dispositions communes aux zones urbaines.

Le secteur de Plan Masse Rabelais déroge à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 11 & 12)

En effet, la hauteur maximale des constructions résulte des hauteurs figurant sur le secteur de plan masse, tout en restant conforme à la définition des hauteurs inscrites en annexes du règlement (pièce 4.6).

### Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

## Composition architecturale des constructions

1 – Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant des rythmes verticaux ;
- Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

2 – La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture dominante du secteur, sans pour autant les copier, sera toutefois acceptée.

## Traitement du soubassement et de la façade

1 – Le soubassement pourra se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres, servant visuellement de support aux fenêtres.

2 – Le corps de façade affirmera plutôt des rythmes verticaux, notamment au niveau des percements.

3 – Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments de modénature.

4 – Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

## Traitement du couronnement

1 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les

éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

2 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

3 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

4 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

5 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

6 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

7 – Les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

8 – Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

## Clôtures

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné surmonté d'une partie ajourée.

4 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

5 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

6 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;
- Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

### **Devantures commerciales**

L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

### **Branchements et installations techniques**

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;

- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées aux façades ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

### **Article UB12 : Stationnement**

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.



## Article UB13 : Espaces libres et plantations

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	Unité foncière	Au-delà de 20m de l'alignement public	0 à 20m de l'alignement public	0 à 20m de l'alignement public (en axe embellissement)	Unité foncière
	UBa1 et UBa2	UBb avec CES ≤ à 20%	UBb avec CES >20% et ≤ à 55%	UBb avec CES > à 55%	UBc
% minimum de la surface totale de l'unité foncière devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes.	25%	70%	35%	30%	40%
% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en	75%	75%	75%	75%	75%

jardin de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes.					
--	--	--	--	--	--

Le secteur de Plan Masse de l'îlot Michelet et le secteur de Plan Masse rue de Trucy dérogent à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 5 et page 7)

Le secteur de Plan Masse Rabelais (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 11 & 12) déroge également à cet article. En effet, la création de ce secteur de plan masse est difficilement conciliable avec un coefficient d'espaces verts (végétalisés et de pleine terre).

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

**Article UB15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'ensemble des dispositions est noté dans les dispositions communes.

**Article UB16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Cet article n'est pas réglementé.





## Zone UC

La zone UC correspond à des tissus urbains mixtes à dominante résidentielle pavillonnaire, caractérisés par l'existence d'un patrimoine urbain et architectural à maintenir.

La zone est divisée en quatre secteurs :

- Le secteur UCa : autour de la rue du Clos d'Orléans et de la rue Gaston Charle. Ce secteur se distingue par la présence plus importante de quelques ensembles de logements collectifs ;
- Le secteur UCb : tissus pavillonnaires caractérisés par un épannelage bas et une richesse architecturale importante, pouvant faire l'objet d'une intensification urbaine maîtrisée ;
- Le secteur UCc : tissus pavillonnaires caractérisés par la présence d'un habitat modeste implanté sur un parcellaire préservé, à maîtriser.
- Le secteur UCd : quartier du lotissement du Bois de Vincennes, correspondant à un ensemble patrimonial de qualité, à maintenir.

La zone UC est en grande partie couverte par l'emprise de l'aire patrimoniale AP2a définie par le SPR.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UC2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

Les voies ou impasses relevant des articles 682 et suivants du Code civil sont exclues de la règle commune pour la construction d'un bâtiment à usage d'une habitation individuelle.

### Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UC5 : Caractéristiques des terrains

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

1 – Les constructions devront s’implanter selon un retrait d’au moins 4 mètres de l’alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d’emprises publiques.

2 – En bordure de l’Avenue de la Dame Blanche et de l’Avenue de la Belle Gabrielle, les constructions devront s’implanter selon un retrait d’au moins 10 mètres de l’alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d’emprises publiques.

3 – En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « Alignements commerciaux », les constructions à destination de commerces devront obligatoirement s’implanter à l’alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d’emprises publiques, ou des voies privées.

4 – Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- En cas d’amélioration des constructions existantes à la date d’approbation du PLU qui ne respectent pas les dispositions d’implantation à l’alignement des voies imposées par le premier alinéa du présent article. Dans ce cas, l’amélioration peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- En cas de construction ou d’installation d’équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets – des règles spécifiques d’intégration spécifiées dans le règlement du SPR seront par ailleurs à respecter.

- En cas de commerce à rez-de-chaussée,
- Pour tenir compte de l’implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d’une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Dans ces cas, les constructions pourront s’implanter à l’alignement ou selon un retrait d’au moins 1 mètre.

### Travaux d’isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l’objet d’une isolation thermique par l’extérieur, l’implantation des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d’épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s’applique pas en cas d’interdiction d’isolation thermique par l’extérieur portée par le SPR.

Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu’ils aboutissent à un débordement de la façade sur l’espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions pourront s’implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas d’implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de

8 mètres ;

- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

3 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

4 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

### Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non

contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ;

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

### Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

### Article UC9 : Emprise au sol des constructions

1 – Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont

le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'applique à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

En cas de division parcellaire, ce principe reste valable, pour une durée de 10 ans après la date effective de la division parcellaire.

2 – En secteurs UCa, UCb et UCc :

- De 0 à 300 m<sup>2</sup> de superficie de terrain, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 40% ;
- Au-delà de 300 m<sup>2</sup> de superficie de terrain, un coefficient d'emprise au sol maximal de 10% s'applique sur la superficie restante (soit *taille totale de l'unité foncière – 300 m<sup>2</sup>*).

3 – En secteur UCd, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

### Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur maximale des constructions est fixée, par secteur, conformément aux dispositions précisées dans le tableau ci-dessous :

	UCa	UCb	UCc	UCd
Hauteur à l'égout	12 m	9 m	9 m	9 m
Hauteur au faitage	15 m	12 m	12 m	12 m
Hauteur à l'acrotère	16 m	13 m	10 m	13 m

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochée à une construction existante, le long d'une voie, en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

### Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

#### Composition architecturale des constructions

1 – Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant des rythmes verticaux ;
- Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

2 – La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture dominante du secteur, sans pour autant les copier, sera toutefois acceptée.

#### Traitement du soubassement et de la façade

1 – Le soubassement pourra se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres, servant visuellement de support aux fenêtres.

2 – Le corps de façade affirmera plutôt des rythmes verticaux, notamment au niveau des percements.

3 – Une unité d’aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades d’une même construction.

4 – Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments de modénature.

5 – Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.

6 – L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

### Traitement du couronnement

1 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d’ascenseurs, locaux techniques, etc.

2 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l’espace public.

3 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l’ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

4 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l’ordonnement de la façade.

5 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l’objet d’un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

6 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l’impact visuel depuis l’espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

7 – Les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, être invisibles depuis l’espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront a minima encastrés dans le pan de la couverture.

8 – Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

### Clôtures

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l’alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,20 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s’adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures des terrains situés dans les secteurs UCa, UCb et UCc, ainsi que les clôtures des parcelles de terrains donnant sur la rue des Marronniers et la rue des Charmes, seront composées d’un mur-bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d’un ouvrage de serrurerie. Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.

4 – En secteur UCd, à l’exception des parcelles de terrain donnant sur la rue des Marronniers et la rue des Charmes, les clôtures sur rue devront respecter les principes fixés par le schéma extrait du cahier des charges du lotissement du Bois, présenté dans l’annexe du règlement (pièce 4.6 du PLU).

5 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.



7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;
- Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

8 – **Au sein des Espaces Paysagers Protégés**, les clôtures seront constituées de grillages et/ou de végétaux. Elles devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture.

#### **Devantures commerciales**

L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

#### **Branchements et installations techniques**

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées aux façades ou aux clôtures ;

- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

#### **Article UC12 : Stationnement**

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UC13 : Espaces libres et plantations

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	UCa	UCb	UCc	UCd
<i>% minimum de la surface totale de l'unité foncière devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes.</i>	55 %	55 %	55 %	60 %
<i>% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en jardin de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes.</i>	75 %	75 %	75 %	75 %

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

#### Article UC15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des dispositions est noté dans les dispositions communes.

#### Article UC16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article n'est pas réglementé.



# Zone UD

La zone UD correspond à un habitat collectif contemporain avec des espaces verts publics.

La zone UD est en partie couverte par l'emprise de l'aire patrimoniale AP2b définie par le SPR, au niveau de la Résidence du Pressoir des Bons Vivants.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UD2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UD3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UD4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UD5 : Caractéristiques des terrains

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

### Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

### Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas cet article peut être

autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

### Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété devront être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal au tiers de la hauteur façade du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

#### Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

### Article UD9 : Emprise au sol des constructions

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

## Article UD10 : Hauteur maximale des constructions

- 1 – La hauteur maximale des constructions neuves est fixée à 19 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.

## Article UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

### Traitement de la façade

- 1 – Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.
- 2 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

### Traitement du couronnement

- 1 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.
- 2 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.
- 3 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

4 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

5 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

6 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

7 – Les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront a minima encastrés dans le pan de la couverture.

8 – Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

### Clôtures

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné surmonté d'une partie ajourée.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec



l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

6 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;
- Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

### **Devantures commerciales**

L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

### **Branchements et installations techniques**

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur

les façades de la façon la moins visible possible ;

- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées aux façades ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

## **Article UD12 : Stationnement**

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UD13 : Espaces libres et plantations

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	UD
<i>% minimum de la surface totale de l'unité foncière devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes.</i>	20 %
<i>% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en jardin de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes.</i>	30 %

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UD14 : Coefficient d'occupation du sol

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

#### Article UD15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des dispositions est noté dans les dispositions communes.

#### Article UD16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article n'est pas réglementé.





## Zone UE

La zone UE correspond à une zone urbaine correspondant aux équipements publics. Les dispositions réglementaires sont spécifiques à l'évolution et au maintien de ce type d'occupation des sols.

La zone compte un sous-secteur UEa, destiné à trois sites concernés par des projets mêlant équipements publics et logements. Les règles sont adaptées pour permettre la réalisation de ces projets d'intérêt public.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article UE.2 sont interdites.

### Article UE2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone UE et son sous-secteur UEa, sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs.

En secteur UEa sont également autorisées les constructions d'habitation.

Dans le reste de la zone UE sont autorisées les constructions d'habitation, uniquement dans la mesure où celles-ci sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UE3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UE5 : Caractéristiques des terrains

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

### Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur

plusieurs limites séparatives.

2 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

## Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

## Article UE9 : Emprise au sol des constructions

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

## Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

1 – En secteur UEa uniquement, la hauteur maximale des constructions neuves est fixée à 19 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.

3 – La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans le reste de la zone UE.

## Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

### Traitement de la façade

1 – Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.

2 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

### Traitement du couronnement

1 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

2 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

3 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

4 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

5 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

6 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

7 – Les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

8 – Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.



## Clôtures

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l’alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s’adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d’un soubassement maçonné surmonté d’une partie ajourée.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n’est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l’ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

6 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l’impose ;

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;
- Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

## Devantures commerciales

L’implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l’immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l’impact visuel.

## Branchements et installations techniques

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l’ensemble des branchements devront être intégrées aux façades ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l’intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L’impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l’utilisation des énergies renouvelables devront s’intégrer à la toiture et à l’architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

**Article UE12 : Stationnement**

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.



### Article UE13 : Espaces libres et plantations

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	UE	UEa
<i>% minimum de la surface totale de l'unité foncière devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes.</i>	10 %	10 %
<i>% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en jardin de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes.</i>	20 %	Pas d'exigences.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cette règle.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

#### Article UE15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des dispositions est noté dans les dispositions communes.


#### Article UE16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

# Zone UF







La zone UF correspond à une zone urbaine à vocation principale économique, caractérisée par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerce). La zone est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UFa, correspondant à un tissu composé d'activités de faible emprise insérées dans des tissus résidentiels ;
- Le secteur UFb, correspondant à une zone de transition entre des espaces d'activités et des espaces résidentiels ;
- Le secteur UFc, correspondant aux secteurs d'activités les plus importants de Fontenay, en développement.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UF1 : Occupations et utilisations du sol interdites

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UF2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UF3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UF4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UF5 : Caractéristiques des terrains

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UF6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel des voies publiques ou de limite des voies

privées existantes ou des limites d'emprises publiques ou des voies nouvelle à créer ;

- soit en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

#### **Travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

#### **Article UF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite

séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

Le secteur de Plan Masse Val de Fontenay déroge à cet article. (*Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 14 & 15*)

## Article UF8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété devront être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal au tiers de la hauteur façade du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

### Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Le secteur de Plan Masse Val de Fontenay déroge à cet article. (*Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 14 & 15*)

## Article UF9 : Emprise au sol des constructions

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

## Article UF10 : Hauteur maximale des constructions

- En secteur UFa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, au faîtage ou à l'acrotère.
- En secteur UFb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18

mètres, au faîtage ou à l'acrotère.

- En secteur UFc, la hauteur maximale des constructions est fixée :
  - Pour les constructions à destination d'habitat : à 22 mètres, au faîtage ou à l'acrotère ;
  - Pour les constructions relevant d'autres destinations : à 35 mètres, au faîtage ou à l'acrotère.

Le secteur de Plan Masse Val de Fontenay déroge à cet article. (*Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 14 & 15*)

## Article UF11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

### Traitement de la façade

- 1 – Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.
- 2 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

### Traitement du couronnement

- 1 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages

d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

2 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

3 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

4 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

5 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

6 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

7 – Les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

8 – Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées, sauf en cas d'aménagement d'espaces de stationnement en toiture. Ces espaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, permettant une diversité des usages (espace vert, pratiques sportives, etc.).

### Clôtures

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous

les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné surmonté d'une partie ajourée.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.


6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

6 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;
- Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

### Devantures commerciales

L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter



le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

### **Branchements et installations techniques**

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées aux façades ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

### **Article UF12 : Stationnement**

En plus des dispositions des règles communes devront être respectées les dispositions suivantes :

Dans le cas d'un réaménagement ou de l'extension d'une activité commerciale, de service ou de bureau existant, il n'est pas exigé de création de place de stationnement nouvelle.

Le secteur de Plan Masse Val de Fontenay déroge à cet article. (*Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 14 & 15*)


## Article UF13 : Espaces libres et plantations

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	<i>UFa</i>	<i>UFb</i>	<i>UFc</i>
<i>% minimum de la surface totale de l'unité foncière devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes.</i>	<b>Toutes destinations sauf habitat : 10 %</b> <b>Habitat : 60 %</b>	20 %	20 %
<i>% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en jardin de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes.</i>	<b>Toutes destinations sauf habitat : 20 %</b> <b>Habitat : 75 %</b>	20 %	20 %

Pour l'îlot délimité par la rue Carnot, l'Avenue Louison Bobet et l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny: les présentes dispositions s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'îlot hors voiries existantes ou nouvelles, et non à la parcelle ou à l'unité foncière.





### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UF14 : Coefficient d'occupation du sol**

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### **SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS**

#### **Article UF15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'ensemble des dispositions est noté dans les dispositions communes.


#### **Article UF16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Cet article n'est pas réglementé.

# Zone UG







La zone UG correspond à une zone urbaine mixte à renforcer, à dominante résidentielle, marquée par une certaine densité. L'objectif est de permettre l'évolution du quartier, tout en permettant le maintien d'un tissu de PME.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UG1 : Occupations et utilisations du sol interdites

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UG2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UG3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UG4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UG5 : Caractéristiques des terrains

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### Article UG6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

Les constructions devront s'implanter selon un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

#### Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois

être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

### Article UG7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement

à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

### Article UG8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ;

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

### **Travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

### **Article UG9 : Emprise au sol des constructions**

- Pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 25%.
- Pour les autres destinations, l'emprise au sol des constructions est fixée à 75%.

### **Article UG10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout, 15 mètres au faîtage et 16 mètres à l'acrotère.

### **Article UG11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

#### **Traitement de la façade**

- 1 – Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.
- 2 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

#### **Traitement du couronnement**

- 1 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.
- 2 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.
- 3 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.
- 4 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.
- 5 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.
- 6 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public.

Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

7 – Les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront a minima encastrés dans le pan de la couverture.

8 – Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

### **Clôtures**

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné surmonté d'une partie ajourée.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être

traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;
- Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

### **Devantures commerciales**

L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

### **Branchements et installations techniques**

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées aux façades ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;

- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

### Article UG12 : Stationnement

En plus des dispositions des règles communes devront être respectées les dispositions suivantes :

Dans le cas d'un réaménagement ou de l'extension d'une activité commerciale, de service ou de bureau existante, il n'est pas exigé de création de place de stationnement nouvelle.

### Article UG13 : Espaces libres et plantations

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

	<i>UG</i>
<i>% minimum de la surface totale de l'unité foncière devant être traitée en espaces végétalisés conformément aux dispositions des règles communes.</i>	<p><b>Toutes destinations sauf habitat : 10 %</b></p> <p><b>Habitat : 60 %</b></p>
<i>% minimum de la surface des espaces végétalisés devant être aménagée en jardin de pleine terre, conformément aux dispositions des règles communes.</i>	<p><b>Toutes destinations sauf habitat : 20 %</b></p> <p><b>Habitat : 75 %</b></p>

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UG14 : Coefficient d'occupation du sol**

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

### **SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS**

#### **Article UG15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'ensemble des dispositions est noté dans les dispositions communes.

#### **Article UG16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Cet article n'est pas réglementé.





# Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels existants, à maintenir en raison de leurs qualités paysagères et environnementales. La zone couvre ainsi :

- L'éco-parc des Carrières et ses extensions prévues ;
- Le Parc de l'Hôtel de Ville ;
- Le Parc des Epivans et les jardins partagés attenants ;
- Le site des Vergers de l'Îlot ;
- Le Talus des Grands Chemins.
- Le terrain des Franciscains

Certains de ces secteurs sont couverts par l'aire patrimoniale AP3 du SPR.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation ou utilisation des sols non prévues à l'article N2 et celles de nature à porter atteinte à la vocation de la zone.

### Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

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

- Les constructions nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à l'usage de ces espaces, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;
- L'aménagement ou la confortation des constructions existantes, à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modification du volume bâti ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone et à la création de bassins de retenue et de plans d'eau.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobile), doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

### Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.



## Article N5 : Caractéristiques des terrains

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

### Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

## Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### Article N9 : Emprise au sol des constructions

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

### Article N10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

### Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

L'implantation d'antennes de toute nature et de panneaux publicitaires est interdite.

### Article N12 : Stationnement

Tout stationnement à l'intérieur de la zone est interdit.

### Article N13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées,

non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 2 essences différentes.

L'organisation de ces espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnement.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

L'ensemble des dispositions est noté dans les règles communes.

## SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

### Article N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé.

### Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article n'est pas réglementé.