



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dispositions réglementaires le REGLEMENT ECRIT

Les principes et évolutions de rédaction

Depuis le 1er janvier 2016, les dispositions réglementaires des PLU qui s'appliquent aux autorisations de construire ou d'aménager un terrain ont évolué.

Au lieu d'être formalisées en 16 articles comme dans le PLU actuel de Fontenay, elles sont organisées en 3 grandes parties indiquées ci-contre.

Ainsi, sans remettre en cause les possibilités ou limitations existantes de construire dans les zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles, le règlement a été repris dans cette nouvelle "formule". **Une version de travail est consultable à l'accueil de la mairie.**

LE PLU ACTUEL 16 articles

1 et 2	Occupations des sols interdites ou autorisées sous conditions
3	Desserte et accès des terrains
4	Desserte par les réseaux
5	Superficie minimale des terrains SUPPRIME
6	Implantation des constructions / voies et emprises publiques
7	Implantation des constructions / limites séparatives
8	Implantation des constructions / autres construct° sur même terrain
9	Emprise au sol du bâti
10	Hauteur maximale
11	Aspect extérieur du bâti
12	Stationnement
13	Espaces libres et plantations
14	Coefficient d'occupation des sols SUPPRIME
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

LE NOUVEAU PLU 3 grandes parties

1	USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS <i>Autorisations d'usages et d'affectation</i> <i>Limitations et conditions particulières</i> <i>Dont conditions de mixité fonctionnelle et sociale</i>
2	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES <i>Implantation des constructions</i> <i>Volumétrie et gabarits des constructions</i> <i>Qualité des constructions</i> <i>Qualité de traitements des abords des constructions</i> <i>Stationnements</i>
3	EQUIPEMENTS, DESSERTE ET RESEAUX <i>Desserte par les voies publiques et privées</i> <i>Desserte par les réseaux publics (eau, assainissement, déchets, énergie, communications...)</i>

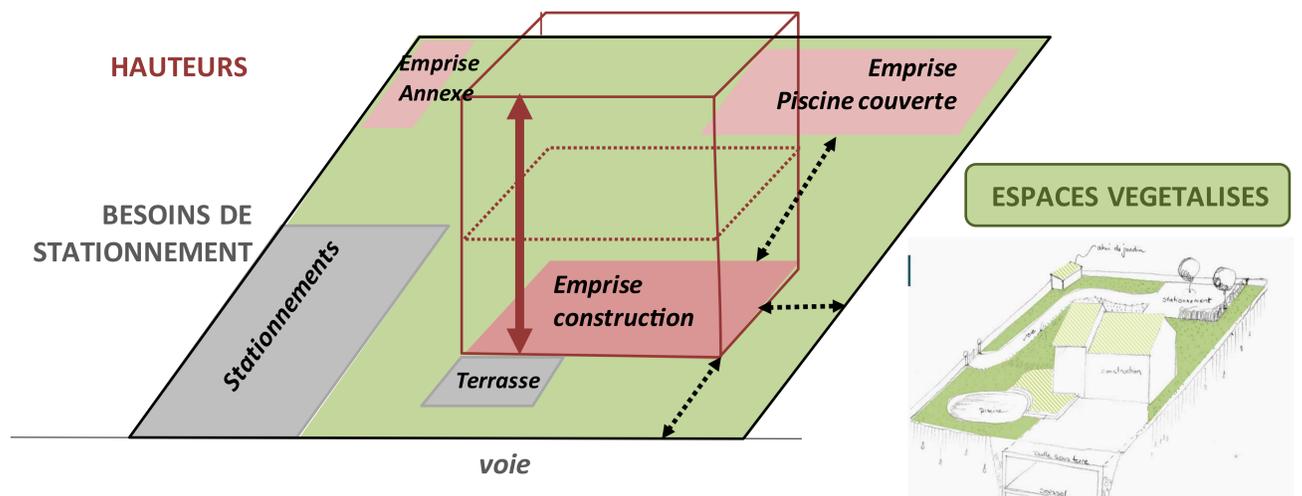
Les règles essentielles à connaître

Ainsi, la constructibilité d'un terrain est cadrée par l'ensemble des dispositions illustrées sur le schéma ci-dessous, et en particulier par les règles d'emprise au sol du bâti, de hauteurs maximales, d'emplacements nécessaires aux stationnements et d'espaces végétalisés à préserver sur les terrains.

De plus, le règlement fixe les règles et recommandations termes d'aspects des constructions et des clôtures (matériaux, formes, aspects, ...) et incite à des modes de constructions plus durables et écologiques.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE = Emprises bâties (construction principale, annexes, piscines)

REGLES D'IMPLANTATION /
- aux voies
- aux limites séparatives
- Aux autres constructions ou installations sur 1 même terrain



Comptés à 100 % de leur surface :
Les espaces plantés en pleine terre,
Les aires de jeux non imperméabilisées

Comptés à 50% de leur surface :
Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
Les toitures végétalisées
Les cheminements piétonniers traités en surfaces perméables.
Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)