

**SOMMAIRE**

<b>Titre I. Introduction au règlement.....</b>	<b>2</b>
<b>Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones .....</b>	<b>6</b>
<b>Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>31</b>
Zone UA.....	32
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	33
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	36
III. Desserte, équipements et réseaux .....	45
Zone UB.....	48
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	49
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	52
III. Desserte, équipements et réseaux .....	60
Zone UC.....	63
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	64
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	66
III. Desserte, équipements et réseaux .....	72
Zone UD.....	75
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	76
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	79
III. Desserte, équipements et réseaux .....	85
Zone UE.....	88
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	89
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	91
III. Desserte, équipements et réseaux .....	95
<b>Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>97</b>
Zone A .....	98
<b>Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>108</b>
Zone N .....	109
<b>Titre VII. Annexes .....</b>	<b>122</b>



# Titre I. Introduction au règlement

## Article 1. Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire de Fontenay-le-Vicomte.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

## Article 2. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. À chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 3 familles :

### ■ LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U » :

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

### ■ LES ZONES AGRICOLES (A) :

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisés.

### ■ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) :

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisés.

## Article 3. Contenu du règlement

### ■ LE PRESENT REGLEMENT ECRIT COMPREND :

- Titre I : Introduction au règlement
- Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones
- Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)



Pour les titres III à V, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

#### **Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions**

- Article 1 : Destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : Autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales**

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

#### **Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux**

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

## **Article 4. Contenu du règlement graphique**

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- etc.

## **Article 5. Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme**

**En premier lieu**, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

**En deuxième lieu**, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**En troisième lieu**, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.