CHAVILLE

Plan Local d'Urbanisme

RÉGLEMENT

PLU arrêté le	4 juillet 2011
PLU approuvé le	5 avril 2012

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 6

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 6

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS 6

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 8

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES 8

TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) 9

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA 9

CARACTERE DE LA ZONE 9

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 10

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 10

ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 11

ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT 12

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 15

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 15

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 16

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 17

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 17

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 18

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 19

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT 21

ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER. 23

ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 24

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP 25

CARACTERE DE LA ZONE 25

ARTICLE UP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 26

ARTICLE UP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 26

ARTICLE UP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 27

ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT 28

ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 31

ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 31

ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 32

ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 33

ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 33

ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 34

ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 35

ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT 36

ARTICLE UP-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS 39

ARTICLE UP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 40

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR 41

CARACTERE DE LA ZONE 41

ARTICLE UR-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 42

ARTICLE UR-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 42

ARTICLE UR-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 42

ARTICLE UR-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT 44

ARTICLE UR-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 46

ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 46

ARTICLE UR-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 48

ARTICLE UR-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 50

ARTICLE UR-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 50

ARTICLE UR-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 51

ARTICLE UR-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 51

ARTICLE UR-12 : STATIONNEMENT 54

ARTICLE UR-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS 56

ARTICLE UR-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 57

TITRE III – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N) 59

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N 59

CARACTERE DE LA ZONE 59

ARTICLE N-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 60

ARTICLE N-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 60

ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 60

ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT 62

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 64

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 65

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 65

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 66

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 66

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 67

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 67

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT 69

ARTICLE N-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER. 69

ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS. 70

LEXIQUE 71

LISTE DES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER 76

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.
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 du patrimoine architectural urbain et paysager et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et, de ce fait, sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ils sont accompagnés d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Chaville.
Sauf mention particulière, le règlement s'applique à l'unité foncière (ou terrain).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'urbanisme :

1°) les dispositions qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation, en sus du règlement du PLU, de prescriptions spéciales :

* lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore si elles sont susceptibles d'être exposées à des nuisances graves dues notamment au bruit.
Articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-5.

* lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Articles R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

* lorsque les constructions sont de nature à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national (ex : dispositions d'un schéma directeur).
Article R. 111-15.

2°) les dispositions qui permettent d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation de construire ou de travaux:

* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.
Article L.111-9.

* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan d'occupation des sols en cours de révision, l'exécution d'un plan de sauvegarde:
Articles L. 111-10, L. 123-6, L. 311-2 et L. 313-2.

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

2°) sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) les dispositions de l'article L. 315-8 relatif aux lotissements et L. 410-1 relatif aux certificats d'urbanisme.

4°) Les dispositions issues notamment des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application:
- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite « LOV ou Loi d'Orientation pour la Ville »,
- loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »,
- loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite « Loi sur les déchets »,
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment les dispositions de son article 52 (loi Barnier) et de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme pris en application,
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,
- la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan local d'urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols telles que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la ville de Chaville couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage.
- Des terrains sont classés comme espaces boisés classés au titre des articles L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage.
- Des espaces verts protégés (EVP), ainsi que des éléments de patrimoine bâtis sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan du patrimoine architectural, urbain et paysager suivant la légende.

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle 2, le règlement octroie des droits à construire supplémentaires dans la limite de 30 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou pour des raisons architecturales.

TITRE II – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.
La zone UA constitue un enjeu primordial pour le développement de l'attractivité de la ville. Il est essentiel de renforcer la dynamique urbaine sur l'axe de l'avenue Roger-Salengro allant de la porte d'entrée de Sèvres à celle de Viroflay. Véritable épine dorsale du territoire, cet axe se positionne en tant que zone stratégique pour le développement économique et urbain de Chaville.

La zone UA comprend un sous-secteur UAg, qui correspond à des secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant autour des gares, dans lesquels certaines règles diffèrent.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Les établissements à usage d'activité agricole ou forestière.
1.2. Les établissements à usage d'activité industrielle.
1.3. Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts.
1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet,
1.5. L'ouverture et l'extension de carrières.
1.6. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation.
1.7. Sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérés sur le plan de zonage, le changement de destination des surfaces affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
1.8. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
2.2. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
2.3. Les opérations de plus de 1 600 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements doivent réserver au moins 33% de la surface de plancher aux logements de une ou deux pièces.
2.4. Les opérations de plus de 3 200 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.
2.5. Sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérés sur le plan de zonage, le changement de destination des surfaces existantes en rez-de-chaussée et non affectées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure ou la destination projetée est commerciale ou artisanale. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2.6. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
2.7. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

2.8. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services (drogueries, boulangeries, laveries, pressings, garages, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives,…)

ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

3.2.3. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.4. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2.6. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,

- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. Les voies existantes en impasse doivent conserver les dimensions nécessaires, lorsqu'elles existent, pour permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

4.2.1. **Eaux usées domestiques**

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO) et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2. **Eaux résiduaires des activités**

4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.3. **Eaux pluviales**

4.2.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes,...

4.2.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou du sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement. L'excédent d'eaux de ruissellement n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite, généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire
- 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

4.2.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.2.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.2.3.5. Les eaux issues des parkings, notamment des parkings souterrains, subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.2.4. **Eaux souterraines**

4.2.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration, même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation.

4.2.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3. Réseaux divers

4.3.1. Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

4.3.2. Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.3.3. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés.

4.4. Déchets

4.4.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.4.2. Ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et seront isolés, fermés et suffisamment ventilés.

4.4.3. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. ne s'appliquent pas.

4.5. Energies renouvelables

4.5.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

4.5.2. Réseaux de distribution de chaleur et de froid : lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, doit être raccordée au réseau

concerné. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées.

6.1.2. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, si les immeubles sur les terrains contigus ne sont pas implantés à l'alignement, il est alors exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les immeubles existants, soit par l'alignement sur ces bâtis, soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 2,20 mètres ou par une autre disposition assurant la continuité visuelle sur rue.

6.1.3. En cas d'Emplacement Réservé ou d'Espace Vert Protégé situé en bordure de voie, un alignement nouveau à prendre en compte pour l'application de l'article 6, débutera après l'Emplacement Réservé et/ou l'Espace Vert Protégé.

6.2. Dispositions relatives au secteur UAg

6.2.1. Au-delà d'une hauteur de 16 mètres, le dernier niveau des constructions sera obligatoirement édifié selon un retrait égal à la hauteur de ce niveau, par rapport à l'alignement du dernier niveau.

6.3. Dispositions applicables aux immeubles existants

6.3.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

6.3.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un immeuble existant, une saillie limitée à 20 cm par rapport à l'alignement de l'emprise publique est autorisée, sous réserve que le trottoir ait une largeur au moins égale à 150 cm après travaux. Dans le cas où la largeur du trottoir serait inférieure à 150 cm, une saillie limitée à 20 cm par rapport à

l'alignement de l'emprise publique est autorisée à partir du niveau du plancher du premier étage, sous réserve que cette saillie ne soit pas située à moins de 3 mètres de hauteur du niveau du trottoir. Dans tous les cas, elles doivent respecter le règlement de voirie.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres</u> :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait.

7.1.2. En cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées.

7.1.3. Les constructions peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle dès lors que la hauteur maximale de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 4 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

7.2. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres</u> :

7.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

7.3. <u>Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement).</u>

7.3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L = H/2 sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres en cas de façades avec ouvertures (balcons, fenêtres, portes, etc.…) ;
- 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours au sens de l'article 676 Code civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même code.

7.4. <u>Dispositions relatives au secteur UAg</u>

7.4.1. **Pour l'application des articles 7.1 et 7.2, la bande des 20 mètres est portée à 25 mètres.**

7.5. <u>En cas d'Emplacement Réservé ou d'Espace Vert Protégé situé en bordure de voie</u>, un alignement nouveau, à prendre en compte pour l'application de l'article 7, débutera après l'Emplacement Réservé et/ou l'Espace Vert Protégé.

7.6. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.6.1 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec une implantation dans le prolongement du bâtiment existant.

7.6.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un immeuble existant, des saillies pouvant aller jusqu'à 20 cm dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

7.6.3 Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière, et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Disposition générales

8.1.1. Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.

8.2. Prospect

8.2.1. Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, pour toute baie située au-dessus du rez-de-chaussée.

8.3. L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

8.4. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.1.1. **Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie**, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

9.1.2. **Dans le cas de terrain de plus de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions sur l'ensemble du terrain** est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions relatives au secteur UAg

9.2.1. Pour l'application de l'article 9.1, la bande des 20 mètres est portée à 25 mètres.

9.3. Dispositions particulières

9.3.1. **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC),** l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur

10.1.1. La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie principale de desserte au droit du milieu de la façade du bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou acrotère en cas de toiture-terrasse.

10.2. Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres et à 6 niveaux.

10.3. Dispositions relatives au sous-secteur UAg

10.3.1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres et à 5 niveaux.

10.3.2. Entre 25 mètres et 35 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres et à 4 niveaux.

10.3.3. Entre 35 mètres et 50 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et à 3 niveaux.

10.3.4. Au-delà de 50 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres et à 2 niveaux.

10.3.5. Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions en mitoyenneté de bâtiments existants, à l'intérieur d'un angle de 45° tracé à compter de l'acrotère (ou l'égout) du bâtiment existant. Dans ce cas, les dispositions de l'article 6.2 ne s'appliquent pas. Cf. schéma dans le lexique.

10.3.6. Un dépassement de la hauteur maximale définie pour chaque bande de terrain ci-dessus décrite, sauf pour 10.3.4, est autorisé dans la limite de 3 mètres supplémentaires, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

10.4. <u>Dispositions relatives aux linéaires de protection du commerce et de l'artisanat</u> : Le premier niveau des nouvelles constructions situées sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, repérés sur le plan de zonage, devront avoir une hauteur de 4 mètres sous plafond.

10.5. <u>Travaux sur les immeubles existants</u> : Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. <u>Aspect extérieur des constructions</u>

11.1.1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1.2. La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,

11.1.3. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.1.4. Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

11.1.5. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1.6. La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des clôtures sera choisie en référence à la charte des couleurs de la commune.

11.1.7. Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

11.1.8. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.1.9. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

11.2. Dispositions relatives aux devantures commerciales

11.2.1. D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble.

11.2.2. En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux d'immeubles différents, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

11.2.3. La devanture d'un local commercial ne doit pas altérer les lignes horizontales marquant la séparation des étages.

11.2.4. Les devantures, stores, bannes et enseignes doivent respecter la charte esthétique des devantures commerciales de la commune.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

11.3.1.1. Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

11.3.1.2. En front à rue comme en limites séparatives de propriété, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,20 m par rapport au terrain le plus haut.

11.3.1.3. Pour les clôtures en murs et les murs bahuts, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Il est recommandé l'emploi de matériaux destinés à rester apparents.

11.3.1.4. L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.3.1.5. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les parcs et jardins publics.

11.3.2. Composition des clôtures

11.3.2.1. En front de rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m et rehaussé d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublé de végétaux ;
- soit d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublé d'une haie végétale.

11.3.2.2. En limite séparative, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m et rehaussé d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublé de végétaux. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune ;
- soit d'une grille à barreaudages verticaux ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie végétale.

11.3.3. **Dispositions particulières** : Dans le cas d'une clôture d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, celle-ci peut être rénovée ou reconstruite à l'identique.

11.4. Dispositions relatives aux bâtiments remarquables à surveiller tels que figurés sur le plan du patrimoine architecturel, urbain et paysager

11.4.1. Tout projet relatif à un bâtiment remarquable à surveiller sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.1.5. Le nombre de places à créer est défini par tranche entière de surface de plancher ou de surface de vente, après que la tranche soit atteinte.

12.1.6. Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.1.7. Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 m et largeur : 2,50 m.

12.1.8. La suppression sans remplacement de place de stationnement n'est pas autorisée si elle a pour effet de diminuer la conformité aux règles de stationnement.

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. **Nombre de places à réaliser**

12.2.1.1. Constructions neuves et surfaces de plancher créées

Destination et nature de la construction	**Nombre de places imposées**
Habitat	1 place par tranche de 70m² de surface de plancher Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
Logements sociaux	Le nombre de places sera au moins égal à 70% du nombre de logements.
Commerces et activités artisanales de moins de 500m² de surface de vente	Aucune
Commerces et activités artisanales de plus de 500m² de surface de vente	1 place par tranche de 45m² de surface de vente.
Bureaux et services administratifs	1 place pour 100m² de surface de plancher.

12.2.2. **Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

12.2.3. **Dispositions particulières pour les immeubles existants**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

12.2.4. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, il n'est exigé que le nombre de places existant antérieurement.

12.2.5. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée, et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il

réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;

- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans minimum.
- soit en versant une participation fixée par la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, prévue aux articles et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

  Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.6. **Dispositions relatives au sous-secteur UAg** : Dans le parc privé, le nombre de places de stationnement à réaliser (cf. article 12.2.1) pourra être réduit de 30%.

12.3. Normes pour les deux roues

12.3.1. Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions d'habitation de plus de 300m², doivent être prévues des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes et poussettes (dont la moitié couvertes).

12.3.2. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée. Pour les résidences pour étudiants et foyers pour jeunes, le pourcentage est de 3,5 %.

12.3.3. Dans le secteur UAg, les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 3,5 % de la surface de plancher totale créée.

12.3.4. La surface destinée au stationnement des deux roues et poussettes doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue et être accessible.

12.3.5. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, il n'est exigé que le nombre de places existant antérieurement.

ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER

13.1. Dispositions générales

13.1.1. **Espaces boisés classés** : sans objet

13.1.2. **Les espaces verts protégés (EVP)** : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :

- Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Seuls les accès nécessaires des piétons et des véhicules aux constructions, les

locaux destinés à l'emplacement des récipients à ordures ménagères implantés à l'alignement, l'implantation de serres dont le sol n'est pas imperméabilisé et les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SHOB sont autorisés.

- Les éventuels immeubles existants en sous-sol peuvent être maintenus et réhabilités mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.

13.2. **Obligation de planter**

13.2.1. **Principes généraux :**

13.2.1.1. On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.

13.2.1.2. Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.

13.2.1.3. Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. **Surfaces végétalisées minimum :**

13.2.2.1. **En zone UA**, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations.

13.2.2.2. **Dans le sous-secteur UAg,** au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations.

13.2.2.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général.

ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal constituée par des ensembles de logements collectifs construits en ordre discontinu au cœur d'espaces verts. Elle n'exclut pas les équipements collectifs, activités commerciales ou de services qui sont le complément habituel d'une zone à dominante d'habitat.

La zone UP comprend :

- un sous-secteur UPs, qui correspond à un secteur regroupant des installations sportives
- un sous-secteur UPp qui correspond au secteur dit « du terrain des Serres »

D'autre part, certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Les établissements à usage d'activité industrielle,
1.2. Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts,
1.3. Les exploitations agricoles ou forestières,
1.4. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après,
1.5. L'ouverture et l'extension de carrières,
1.6. Le long des linéaires de commerces de proximité à protéger repérés sur le plan de zonage, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée en une autre destination est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
1.7. **Dispositions relatives au sous-secteur UPp :**
1.7.1. Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE UP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
2.2. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
2.4. **Dispositions relatives à l'ensemble de la zone, à l'exception du sous-secteur UPp :**
2.4.1. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services (drogueries, boulangeries, laveries, pressings, garages, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives,…),
2.4.2. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
2.4.3. Les opérations de plus de 1 600 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements doivent réserver au moins 33% de la surface de plancher réservé aux logements de une ou deux pièces.

2.4.4. Les opérations de plus de 3 200 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.

2.4.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif,

2.4.6. L'extension d'un immeuble existant, dans la mesure où la surface plantée minimum mentionnée à l'article 13 est respectée.

ARTICLE UP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

3.2.3. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.4. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2.6. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

3.4.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.

3.4.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.4.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.4.4. Les voies existantes en impasse doivent conserver les dimensions nécessaires, lorsqu'elles existent, pour permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.4.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

4.2.1. **Eaux usées domestiques**

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO) et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront

être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2. **Eaux résiduaires des activités**

4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.3. **Eaux pluviales**

4.2.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes…

4.2.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou du sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement. L'excédent d'eaux de ruissellement n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite, généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire
- 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

4.2.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.2.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que

bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.2.3.5. Les eaux issues des parkings, notamment des parkings souterrains, subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.2.4. **Eaux souterraines**

4.2.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.2.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3. Réseaux divers

4.3.1. Les branchements privatifs, électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

4.3.2. Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.3.3. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés.

4.4. Déchets

4.4.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.4.2. Ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et seront isolés, fermés et suffisamment ventilés.

4.4.3. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. ne s'appliquent pas.

4.5. Energies renouvelables

4.5.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

4.5.2. Réseaux de distribution de chaleur et de froid : lorsqu'existent des périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude

excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, doit être raccordée au réseau concerné. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément.

ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.2. La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points.

6.2. Dispositions relatives au sous-secteur UPs

6.2.1. En façade sur rue, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit selon un recul par rapport à l'alignement du domaine public dans le prolongement des bâtiments existants.

6.3. Dispositions relatives aux constructions bénéficiant d'un bonus de hauteur (cf. article 10)

6.3.1. Au-delà d'une hauteur de 12 mètres, le dernier niveau des constructions sera obligatoirement édifié selon un retrait égal à la hauteur de ce niveau, créant ainsi un attique.

6.4. Dispositions applicables aux immeubles existants

6.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

6.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 20 cm par rapport à l'alignement de l'emprise publique est autorisée, sous réserve que le trottoir ait une largeur au moins égale à 150 cm après travaux. Dans le cas où la largeur du trottoir serait inférieure à 150 cm, une saillie limitée à 20 cm par rapport à l'alignement de l'emprise publique est autorisée à partir du niveau du plancher du premier étage, sous réserve que cette saillie ne soit pas située à moins de 3 mètres de hauteur du niveau du trottoir. Dans tous les cas, elles doivent respecter le règlement de voirie.

6.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L=H/2 sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres en cas de façades avec ouvertures (balcons, fenêtres, portes, etc.…) ;
- 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours au sens de l'article 676 Code civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même code.

7.2. Dispositions relatives au sous-secteur UPs

7.2.1. Les constructions peuvent être soit adossées à des bâtiments existants édifiés en limite séparative, soit édifiées selon un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3. Dispositions relatives aux constructions bénéficiant d'un bonus de hauteur (cf. article 10)

7.3.1. Au-delà d'une hauteur de 12 mètres, le dernier niveau des constructions sera obligatoirement édifié selon un retrait égal à la hauteur de ce niveau, créant ainsi un attique.

7.4. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble.

- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec une implantation dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un immeuble existant, des saillies pouvant aller jusqu'à 20 cm dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

7.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prisent pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales :

8.1.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol d'une autre construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points. Cette distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 6 mètres.

8.2. L'aménagement ou l'extension d'immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

8.3. Dispositions applicables aux constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général : il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.1.1. **L'emprise au sol des constructions** est limitée à 30% de l'unité foncière.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC)**, l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur

10.1.1. Lorsque le terrain et la voie sont au même niveau, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou acrotère en cas de toiture-terrasse.

10.1.2. Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert (terrain ou voie en pente), la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel, mesurée au milieu des façades concernées par les pentes, jusqu'au faîtage ou à l'égout du toit, suivant la disposition du bâtiment. Cette règle s'applique à chaque façade de la construction.

10.1.3. Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain limitrophe, la hauteur autorisée est comptée, en limite séparative, par rapport au niveau naturel du terrain voisin. Cette règle s'applique à chaque façade de la construction.

10.2. Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

10.3. Disposition relative au secteur UPp : La hauteur maximale des constructions dans ce secteur est fixée à 10 mètres.

10.4. Bonification des droits à construire

10.4.1. Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé dans la zone UP, à l'exception des sous-secteurs UPp et UPs, dans la limite de 3 mètres supplémentaires, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

10.5. Travaux sur les immeubles existants

10.5.1. Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

10.6 Dans le cas d'un projet de démolition/reconstruction d'un bâtiment dont la hauteur initiale dépasse 15 mètres (12 mètres + 3 mètres de bonification des droits à construire), la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1.2. La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

11.1.3. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.1.4. Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

11.1.5. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1.6. La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des clôtures sera choisie en référence à la charte des couleurs de la commune.

11.1.7. Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

11.1.8. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.1.9. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

11.2. Clôtures

11.2.1. **Dispositions générales**

11.2.1.1. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

11.2.1.2. Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

11.2.1.3. En front à rue comme en limites séparatives de propriété, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,20 m par rapport au terrain le plus haut.

11.2.1.4. Pour les clôtures en murs et les murs bahuts, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Il est recommandé l'emploi de matériaux destinés à rester apparents.

11.2.1.5. L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.2.1.6. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les parcs et jardins publics.

11.2.2. **Composition des clôtures**

11.2.2.1. En front de rue, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,10 m et rehaussé d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublé de végétaux. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.

11.2.2.2.. En limite séparative, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,10 m et rehaussé d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublée de végétaux. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.
- soit d'une grille à barreaudages verticaux ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie végétale.

11.2.3. **Dispositions particulières** : Dans le cas d'une clôture d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, celle-ci peut être rénovée ou reconstruite à l'identique.

11.3. Disposition relatives aux bâtiments remarquables à surveiller tels que figurés sur le plan du patrimoine architecturel, urbain et paysager

11.3.1. Tout projet relatif à un bâtiment remarquable à surveiller sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006, relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs

financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.1.5. Le nombre de places à créer est défini par tranche entière de surface de plancher ou de surface de vente, après que la tranche soit atteinte.

12.1.6. Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.1.7. Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 m et largeur : 2,50 m.

12.1.8. La suppression sans remplacement de place de stationnement n'est pas autorisée si elle a pour effet de diminuer la conformité aux règles de stationnement

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. **Nombre de places à réaliser**

12.2.1.1. Constructions neuves et surfaces de plancher créées

Destination et nature de la construction	**Nombre de places imposées**
Habitat	1 place par tranche de 70m² de surface de plancher Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
Logements sociaux	Le nombre de places sera au moins égal à 70% du nombre de logements.
Commerces et activités artisanales de moins de 500m² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500m² de surface de vente	1 place par tranche de 45m² de surface de vente.
Bureaux et services administratifs	1 place pour 100m² de surface de plancher

12.2.2. **Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation,

de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

12.2.3. **Dispositions particulières pour les immeubles existants**

12.2.3.1. Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

12.2.3.2. Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

12.2.4. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, il n'est exigé que le nombre de places existant antérieurement.

12.2.5. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans minimum ;
- soit en versant une participation fixée par la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, prévue aux articles et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. <u>Normes pour les deux roues.</u>

12.3.1. Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions d'habitation de plus de 300 m², doivent être prévues des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes et poussettes (dont la moitié couvertes), les surfaces affectées au stationnement des deux roues représentant au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée. Pour les résidences pour étudiants et foyers pour jeunes, le pourcentage est de 3,5.

12.3.2. La surface destinée au stationnement des deux roues et poussettes doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue et être accessible.

12.3.3. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, il n'est exigé que le nombre de places existant antérieurement.

ARTICLE UP-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. **Espaces boisés classés** : Sans objet

13.1.2. **Les espaces verts protégés (EVP) :** Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » du Code de l'urbanisme :

13.1.2.1. Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Seuls les accès nécessaires des piétons et des véhicules aux constructions, les locaux destinés à l'emplacement des récipients à ordures ménagères implantés à l'alignement, l'implantation de serres dont le sol n'est pas imperméabilisé, les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SHOB, et les espaces ludiques et sportifs sont autorisés.

13.1.2.2. Les éventuels immeubles existants en sous-sol peuvent être maintenus et réhabilités mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.

13.1.2.3. Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. **Principes généraux**

13.2.1.1. On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, ou à la desserte.

13.2.1.2. Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.

13.2.1.3. Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. **Surfaces plantées minimum**

13.2.2.1. La surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre.

13.2.2.2. Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels pavillonnaires.

La zone est découpée en quatre secteurs :

- Le secteur URc correspond au secteur résidentiel classique
- Le secteur URm correspond au secteur du lotissement « Le Mesnil – Extension »
- Le secteur URpf correspond au secteur du Parc Fourchon, qui constitue un tissu pavillonnaire remarquable
- Le secteur URsp correspond à un tissu pavillonnaire plus dense.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UR-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Les établissements à usage d'activité industrielle,
1.2. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
1.3. Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts,
1.4. Les exploitations agricoles ou forestières,
1.5. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
1.6. Les caravanes ou habitations légères de loisirs,
1.7. Les garages collectifs de caravanes et d'habitations légères de loisirs,
1.8. L'ouverture et l'extension de carrières,
1.9. Le long des linéaires de commerces de proximité à protéger repérés sur le plan de zonage, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée en une autre destination est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
2.2. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
2.3. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
2.4. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
2.5. L'extension d'une construction existante, dans la mesure où la surface plantée minimum mentionnée à l'article 13 est respectée.

ARTICLE UR-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. Toutefois, les terrains déjà bâtis desservis par les voies et passages privés dont la largeur est inférieure à 3,5 mètres peuvent bénéficier d'une constructibilité supplémentaire.

3.2.3. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

3.2.4 L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules. Les constructions en surplomb sont interdites sur les voies et passages privés.

3.2.5 Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2.6 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3 Voirie

3.4.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.

3.4.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.4.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.4.4. Les voies existantes en impasse doivent conserver les dimensions nécessaires, lorsqu'elles existent, pour permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.4.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UR-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO) et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2. Eaux résiduaires des activités

4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.3. Eaux pluviales

4.2.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :
- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes…

4.2.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou du sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement. L'excédent d'eaux de ruissellement n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite, généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :
- 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire
- 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

4.2.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.2.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.2.3.5. Les eaux issues des parkings, notamment des parkings souterrains, subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.2.4. **Eaux souterraines**

4.2.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.2.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols, ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3. Réseaux divers

4.3.1. Les branchements privatifs, électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

4.3.2. Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.3.3. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés.

4.4. Déchets

4.4.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.4.2. Ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et seront isolés, fermés et suffisamment ventilés.

4.4.3. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. ne s'appliquent pas.

4.5. Energies renouvelables

4.5.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE UR-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions relatives aux secteurs URc et URpf

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public et avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.2. La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points.

6.1.3. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut imposer l'implantation soit dans la continuité du front bâti existant des immeubles voisins, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des immeubles voisins, en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

6.2. Dispositions relatives au secteur URm

6.2.1. Les constructions doivent s'implanter en dehors des marges de recul figurant au plan de périmètre de zone *non aedificandi*, document annexe de la zone URm.

6.3. Dispositions relatives au secteur URsp

6.4.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.4.2. La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points.

6.4.3. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le l'autorisation d'urbanisme peut imposer l'implantation soit dans la continuité du front bâti existants des immeubles voisins, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des immeubles voisins, en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

6.4. Dispositions applicables aux bâtiments existants

6.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction ;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction ;
- pour l'extension et la surélévation d'une construction, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

6.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 20 cm par rapport à l'alignement de l'emprise publique est autorisée, sous réserve que le trottoir ait une largeur au moins égale à 150 cm après travaux. Dans le cas où la largeur du trottoir serait inférieure à 150 cm, une saillie limitée à 20 cm par rapport à l'alignement de l'emprise publique est autorisée à partir du niveau du plancher du premier étage, sous réserve que cette saillie ne soit pas située à moins de 3 mètres de hauteur du niveau du trottoir. Dans tous les cas, elles doivent respecter le règlement de voirie.

6.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

ARTICLE UR-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions relatives aux secteurs URc et URsp

7.1.1. **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée à partir de l'alignement de la voies de desserte, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative :

- soit égale à 6 mètres au minimum lorsque la façade comporte des ouvertures ;
- n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L = H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code.

7.1.2. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si elles s'adossent à un mur aveugle d'un immeuble existant implanté sur ladite limite. Les constructions peuvent s'adosser en totalité ou en partie aux bâtiments voisins sans pouvoir excéder leur hauteur et le plafond de la hauteur du secteur.

7.1.3. **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur,** mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur maximum de la construction implantée sur ces limites n'excède pas 4 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel et 25 m² de surface de plancher.

7.2. Dispositions relatives aux secteurs URm

7.2.1. **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée à partir de l'alignement de la voie de la desserte :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement de 2,5 mètres minimum.
- A l'exception des façades donnant sur le fond de parcelle, les façades de la construction seront aveugles ou ne comporteront que des jours au sens de l'article 676 du Code civil et dans les conditions de l'article 677 du même code.

7.2.2. **Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur** mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau

entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L = H/2, sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres en cas de façades avec ouvertures, en rez-de-chaussée uniquement.
- 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours, au sens de l'article 676 du Code civil (verre dormant) et dans les conditions de l'article 677 du même code, en rez-de-chaussée et en étages.

7.2.3. Les terrasses sont autorisées dans le respect des vues sur voisins et des règles de limites séparatives notamment L= H/2, en intégrant la hauteur des pare-vues de 1,9 mètre minimum dans la hauteur totale. (Exemple : si une terrasse se trouve à 2,5 m de la limite séparative, elle ne pourra pas excéder la hauteur de 5 m, pare-vue inclus, soit un plancher de terrasse à une hauteur maxi de 3,1 m du sol naturel (= 5m – 1,9 m). En cas de différence de pente avec le terrain limitrophe, la hauteur autorisée est comptée par rapport au niveau naturel du terrain voisin.

7.2.4. Ces règles s'appliquent pour toute extension ou surélévation d'une construction existante ou pour toute construction nouvelle.

7.3. Dispositions relatives au secteur URpf

7.3.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative soit égale à :

- 6 mètres en cas de façades avec ouvertures ;
- 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours aux sens de l'article 676 Code civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code.

7.4. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- pour l'extension et la surélévation d'une construction, avec une implantation dans le prolongement du bâtiment existant, hors construction en saillie du bâti principal.

7.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un immeuble existant, des saillies pouvant aller jusqu'à 20 cm dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

7.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prisent pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines

ARTICLE UR-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Disposition générales

8.1.1. Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.

8.2. Prospect

8.2.1. Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.3. L'aménagement ou l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les règles imposées.

8.4. Dispositions relatives aux constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général : il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions relatives au secteur URc

9.1.1. L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles 3 à 14 du règlement.

9.2. Dispositions relatives au secteur URm

9.2.1. **Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie**, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

9.2.2. **Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la bande de terrain située au-delà des 20 mètres.

9.3. Dispositions relatives au secteur URsp

9.3.1. L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

9.4. Dispositions relatives au secteur URpf

9.4.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de l'unité foncière.

9.5. Dispositions relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs : l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UR-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur

10.1.1. Lorsque le terrain et la voie sont au même niveau, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou acrotère en cas de toiture-terrasse.

10.1.2. Lorsque le terrain d'assiette de la construction ou la voie sont en pente, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel, mesurée au milieu des façades concernées par les pentes, jusqu'au faîtage ou à l'égout du toit. Cette règle s'applique à chaque façade de la construction.

10.1.3. Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain limitrophe, la hauteur autorisée est comptée, en limite séparative, par rapport au niveau naturel du terrain voisin, sauf pour l'application de l'article 7.1.3. Cette règle s'applique à chaque façade de la construction.

10.2. Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et à 3 niveaux.

10.3. Travaux sur les immeubles existants.

10.3.1. Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UR-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1. **Dispositions générales**

11.1.1.1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article. R 111.21 du Code de l'urbanisme).

11.1.1.2. La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,

11.1.1.3. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.1.1.4. Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

11.1.1.5. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1.1.6. Lorsque la toiture de la construction est à versants, un angle compris entre 30° et 60°, compté par rapport à l'horizontale, est obligatoire.

11.1.1.7. La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des clôtures sera choisie en référence à la charte des couleurs de la commune.

11.1.1.8. Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

11.1.1.9. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.1.1.10. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

11.1.2. **Dispositions spécifiques au secteur URm**

11.1.2.1. Les toitures des constructions principales sont obligatoirement à versants. Leur pente sera comprise entre 17° et 35 °compté par rapport à l'horizontale. Les toits-terrasses sont interdits.

11.1.2.2. Au-delà d'un linéaire de 10 m de façade sur rue, la façade de la construction devra se décrocher selon un recul de 2 mètres.

11.2. <u>Clôtures</u>

11.2.1. **Dispositions relatives aux secteurs URc, URm et URsp**

11.2.1.1. Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

11.2.1.2. En front à rue comme en limites séparatives de propriété, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,20 m par rapport au terrain le plus haut.

11.2.1.3. Pour les clôtures en murs et les murs bahut, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Il est recommandé l'emploi de matériaux destinés à rester apparents.

11.2.1.4. L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.2.1.5. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les parcs et jardins publics.

11.2.1.6. Composition des clôtures :

a) En front de rue, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,10 m et rehaussé d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublée de végétaux. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.

b) En limite séparative, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m et rehaussé d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublé de végétaux. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.
- soit d'une grille à barreaudages verticaux ou d'un grillage, éventuellement doublée d'une haie végétale.

11.2.2. **Dispositions relatives au secteur URpf**

11.2.2.1. Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

11.2.2.2. En front à rue comme en limites séparatives de propriété, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,30 m.

11.2.2.3. Pour les clôtures en murs et les murs bahuts, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Il est recommandé l'emploi de matériaux destinés à rester apparents (pierres, moellons, briques pleines).

11.2.2.4. L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.2.2.5. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les parcs et jardins publics.

11.2.2.6. Composition des clôtures :

a) En front de rue, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m et rehaussé d'une grille ou d'un treillage en bois ou en fer. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.

b) En limite séparative, elles seront constituées soit par un mur, soit par un palis. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.

11.2.3. **Dispositions relatives aux bâtiments d'intérêt patrimonial** : Dans le cas d'une clôture d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, celle-ci peut être rénovée ou reconstruite à l'identique.

11.3. <u>Dispositions relatives aux bâtiments remarquables à surveiller tels que figurés sur le plan du patrimoine architecturel, urbain et paysager</u>

11.3.1. Tout projet relatif à un bâtiment remarquable à surveiller sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UR-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôts, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.1.5. Le nombre de places à créer est défini par tranche entière de surface de plancher ou de surface de vente, après que la tranche soit atteinte.

12.1.6. Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.1.7. Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5m et largeur : 2,50m.

12.1.8. La suppression sans remplacement de place de stationnement n'est pas autorisée si elle a pour effet de diminuer la conformité aux règles de stationnement.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. **Nombre de places à réaliser**

12.2.1.1. Constructions neuves et surfaces de plancher créées

Destination et nature de la construction	**Nombre de places imposées**
Habitat	1 place par tranche de 70m² de surface de plancher Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que

	le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
Logements sociaux	Le nombre de places sera au moins égal à 70% du nombre de logements.
Commerces et activités artisanales de moins de 500m² de surface de vente	Aucune
Commerces et activités artisanales de plus de 500m² de surface de vente	1 place par tranche de 45m² de surface de vente
Bureaux et services administratifs	1 place pour 100m² de surface de plancher

12.2.2. **Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12.2.3. **Dispositions particulières pour les immeubles existants**

12.2.3.1. Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

12.2.3.2. Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

12.2.4. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, il n'est exigé que le nombre de places existant antérieurement.

12.2.5. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans minimum ;
- soit en versant une participation fixée par la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, prévue aux articles et R. 332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. Normes pour les deux roues

12.3.1. Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions d'habitation de plus de 300 m², doivent être prévues des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes et poussettes (dont la moitié couvertes), les surfaces affectées au stationnement des deux roues représentant au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée. Pour les résidences pour étudiants et foyers pour jeunes, le pourcentage est de 3,5.

12.3.2. La surface destinée au stationnement des deux roues et poussettes doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue et être accessible.

12.3.3. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, il n'est exigé que le nombre de places existant antérieurement.

ARTICLE UR-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. **Espaces boisés classés** : sans objet

13.1.2. **Les espaces verts protégés (EVP**) : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » du Code de l'urbanisme :

13.1.2.1. Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Seuls les accès nécessaires des piétons et des véhicules aux constructions, les locaux destinés à l'emplacement des récipients à ordures ménagères implantés à l'alignement, l'implantation de serres dont le sol n'est pas imperméabilisé, les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SHOB et les espaces ludiques et sportifs sont autorisés.

13.1.2.2. Les éventuels immeubles existants en sous-sol peuvent être maintenus et réhabilités mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.

13.1.2.3. Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. **Principes généraux**

13.2.1.1. On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

13.2.1.2. Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.

13.2.1.3. Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. **Surfaces végétalisées minimum**

13.2.2.1. Dispositions relatives aux secteurs URc, URm et URpf : la surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre.

13.2.2.2. Dispositions relatives au secteur URsp : La surface totale végétalisée doit être au minimum de 40% de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre.

13.2.2.3. Dispositions relatives aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général : il n'est pas exigé de surface végétalisée minimum.

ARTICLE UR-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Dispositions relatives au secteur URc

14.1.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,4.

14.1.2. Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 0,1 et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

14.1.3. Pour les parcelles de superficie réduite, il est possible de réaliser les surface de plancher suivantes (ces dispositions ne concernent que les terrains existants à la date d'approbation du PLU) :

- 170 m² de surface de plancher constructible pour les terrains d'une surface inférieure à 280 m² ;
- 190 m² de surface de plancher constructible pour les terrains d'une surface supérieure à 280 m² et jusqu'à 475 m² inclus. Au-delà, le COS s'applique.

14.2. Disposition relatives aux secteurs URm, URpf et URsp

14.2.1. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

14.3. Dispositions relatives aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général

14.3.1. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

TITRE III – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu. La zone N couvre la forêt domaniale de Fausses-Reposes, la forêt domaniale de Meudon et le « Val Saint-Olaf ».
Toute urbanisation en est exclue. Seuls quelques types d'aménagement y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.

La zone comprend deux sous-secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le sous-secteur Nc correspond à une zone naturelle spécifique dédiée au cimetière.
- Le sous-secteur Nl correspond à une zone naturelle spécifique qui regroupe des équipements orientés vers le sport et les loisirs.

D'autre part, certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE N-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
2.2. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
2.3. Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
2.4. Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées, tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
2.5. Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
2.6. Les ouvrages techniques, sanitaires ou d'intérêt collectif nécessaires au service public, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.
2.7. Les aménagements et équipements légers liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels ou aux loisirs, sous réserve de prendre toute dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.
2.8. Les locaux de maintenance.
2.9. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
2.10. **Dispositions relatives au sous-secteur Nc :** Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve d'être liées au fonctionnement du cimetière.
2.11. **Dispositions relatives au sous-secteur Nl :** Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve d'être liées à une activité sportive ou de loisirs.

ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

3.2.3. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.4. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3. Voirie

3.4.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.

3.4.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.4.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.4.4. Les voies existantes en impasse doivent conserver les dimensions nécessaires, lorsqu'elles existent, pour permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.4.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO) et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.1.3. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1.4. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

4.2.1.5. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2. Eaux résiduaires des activités

4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.3. **Eaux pluviales**

4.2.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.2.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement. L'excédent d'eaux de ruissellement n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite, généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire
- 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

4.2.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.2.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.2.3.5. Les eaux issues des parkings, notamment des parkings souterrains, subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.2.4. **Eaux souterraines**

4.2.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.2.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3. Réseaux divers

4.3.1. Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

4.3.2. Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

4.3.3. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés.

4.4. Déchets

4.4.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.4.2. Ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et seront isolés, fermés et suffisamment ventilés.

4.4.3. En cas de reconstruction après sinistre ou de changement de destination de locaux, les dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. ne s'appliquent pas.

4.5. Energies renouvelables

4.5.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Les implantations des constructions par rapport aux voies doivent respecter les règles suivantes :

- chemins forestiers et voies communales : 10 mètres au moins par rapport à l'axe de la voie, sans être inférieur à 5 mètres de l'alignement,
- route à grande circulation, Pavé des Gardes : 35 mètres au moins par rapport à l'axe de la voie,
- autres routes départementales : 25 mètres au moins par rapport à l'axe de la voie.

6.2. Disposition relatives à la zone Nc

6.2.1. Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

6.3. Disposition relatives à la zone Nl

6.3.1. Les constructions doivent être implantées selon un retrait au moins égal 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4. Dispositions applicables aux immeubles existants

6.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un immeuble existant, une saillie limitée à 20 cm par rapport à l'alignement de l'emprise publique est autorisée, sous réserve que le trottoir ait une largeur au moins égale à 150 cm après travaux. Dans le cas où la largeur du trottoir serait inférieure à 150 cm, une saillie limitée à 20 cm par rapport à l'alignement de l'emprise publique est autorisée à partir du niveau du plancher du premier étage, sous réserve que cette saillie ne soit pas située à moins de 3 mètres de hauteur du niveau du trottoir. Dans tous les cas, elles doivent respecter le règlement de voirie.

6.4.3. Dans le cas de la construction de brise-soleil, des saillies pouvant aller jusqu'à 150 cm sur l'unité foncière dans la marge de recul peuvent être autorisées.

6.4.4. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière dans la marge de recul peuvent être autorisées.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égal à la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L≥H.

7.1.2. La marge d'isolement ne peut être inférieure à 15 mètres par rapport à la limite du domaine forestier, et à 10m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Disposition relatives à la zone Nc

7.2.1. Les constructions doivent être implantées soit selon une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L≥H sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.3. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.3.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

7.3.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un immeuble existant, des saillies pouvant aller jusqu'à 20 cm sur l'unité foncière dans la marge d'isolement peuvent être autorisées.

7.3.3. Dans le cas de la construction d'escalier extérieurs, de terrasses, de balcons et de brise-soleil, des saillies pouvant aller jusqu'à 150 cm sur l'unité foncière dans la marge d'isolement peuvent être autorisées.

7.3.4. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière dans la marge d'isolement peuvent être autorisées.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Une distance d'au moins 6 mètres est exigée entre deux constructions.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

9.2. Dans les sous-secteurs Nc et Nl, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur

10.1.1. La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie ou de la sente au droit du milieu de la façade du bâtiment.

10.1.2. Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert (terrain ou voie en pente), la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel, mesurée au milieu des façades concernées par les pentes, jusqu'au faîtage ou à l'égout du toit, suivant la disposition du bâtiment.

10.1.3. Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain limitrophe, la hauteur autorisée est comptée, en limite séparative, par rapport au niveau naturel du terrain voisin.

10.2. Hauteur maximale des constructions

10.2.1. **Dispositions générales**

10.2.1.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

10.2.2. **Dispositions relatives au sous-secteur Nl**

10.2.2.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

10.3. Travaux sur les immeubles existants : Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.21 du Code de l'urbanisme).

11.1.2. La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,

- le rythme et la proportion des ouvertures.

11.1.3. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.1.4. Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

11.1.5. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1.6. La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des clôtures sera choisie en référence à la charte des couleurs de la commune.

11.1.7. Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

11.1.8. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.1.9. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

11.2. Clôtures

11.2.1. **Dispositions générales**

11.2.1.1. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

11.2.1.2. En front de rue comme en limites séparatives de propriété, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,20 m.

11.2.1.3. Pour les clôtures en murs et les murs bahuts, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Il est recommandé l'emploi de matériaux destinés à rester apparents. Ces murs bahut devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune

11.2.1.4. L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

11.2.1.5. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les parcs et jardins publics.

11.2.2. **Composition des clôtures**

11.2.2.1. En front à rue et en limites séparatives, les clôtures seront constituées d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublée d'une haie végétale.

11.2.3. **Dispositions particulières** : Dans le cas d'une clôture d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, celle-ci peut être rénovée ou reconstruite à l'identique.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

12.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.

ARTICLE N-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER

13.1. Dispositions générales

13.1.1. **Espaces boisés classés** : Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan de zonage, seront soumis aux dispositions des articles L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.1.2. **Les espaces verts protégés (EVP)** : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :

13.1.2.1. Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Seuls les accès nécessaires des piétons et des véhicules aux constructions, les locaux destinés à l'emplacement des récipients à ordures ménagères implantés à l'alignement, l'implantation de serres dont le sol n'est pas imperméabilisé, les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SHOB et les espaces ludiques et sportifs sont autorisés.

13.1.2.2. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.

13.1.2.3. Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.

13.1.3. **Les alignements d'arbres**

13.1.3.1. Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme.

13.1.3.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

13.1.3.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. **Principes généraux**

13.2.1.1. On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

13.2.1.2. Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.

13.2.1.3. Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. **Surfaces plantées minimum**

13.2.2.1. En zone N, la surface totale végétalisée doit être au minimum de 70% de la superficie totale de l'unité foncière et être plantée en pleine terre.

13.2.2.2. En zone Nc, la surface totale végétalisée doit être au minimum de 15 % de la superficie totale de l'unité foncière et être plantée en pleine terre.

13.2.2.3. En zone Nl, la surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie totale de l'unité foncière et être plantée en pleine terre.

ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

LEXIQUE

Accès : Espace affecté à l'accès à la voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, à la limite de la parcelle ou de l'unité foncière et de la voie qui les dessert

Acrotère : Muret situé en bordure de toiture-terrasse permettant le relevé d'étanchéité, non compris les éléments d'ornementation et garde-corps pleins ou à claire-voie.

Adossement : Au sens des articles 7, il y a adossement lorsque la construction projetée est implantée en limite séparative contre une autre construction située sur cette limite dont la façade est un mur aveugle. Les constructions peuvent s'adosser en totalité ou en partie aux bâtiments voisins sans pouvoir excéder leur hauteur et le plafond de la hauteur du secteur.

Affouillement de sol : Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Aire de stationnement : voir stationnement

Alignement : Limite du domaine public (voirie, places et squares publics, emprises ferroviaires, cimetières…) au droit des propriétés privées riveraines.

Annexe : Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin…)

Arbres à basse tige : arbres qui, par nature, ne peuvent atteindre la hauteur de 3 mètres.

Arbres à haute tige : arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres si on les laisse pousser.

Attique : Étage placé au sommet d'une construction, de proportions moindres que les étages inférieurs.

Baie : Ouverture pratiquée dans une paroi qui permet à une personne de voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. Les portes et fenêtres sont des baies.

Changement de destination : La destination d'un bâtiment est l'utilisation qui en est faite : habitation, commerce, cultuelle, etc. Les travaux préalables à un changement de destination sont soumis au dépôt d'un permis de construire et le recours à un architecte est obligatoire.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : Le COS est défini par le Code de l'urbanisme. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...).
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire.
- Les établissements universitaires.
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, à caractère non commercial.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Domaine public : Comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public. Exemple : Les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement…

Egout du toit : Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé : Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements sur lesquels sont interdits toutes constructions ou aménagements autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du règlement du PLU.

Emprise au sol des constructions : Il s'agit de la superficie qu'occupe au sol une construction en superstructure.

Emprise publique : Espaces publics non qualifiés de voies publiques.

Espace Boisé Classé : Le PLU peut classer en espace dit « Espace Boisé classé » des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement… à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par des constructions en élévation. Ils comprennent les surfaces des voiries et d'accès, les aires de jeux et de détente, les espaces verts, les cheminements piétons et deux-roues, les rampes d'accès à des sous-sols, les aires extérieures de stationnement, les rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre, les bassins de plain-pied…

Espace vert : Un espace vert désigne un espace planté d'arbres, d'arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné ainsi que les éléments ornementaux, les sentiers non imperméabilisés. Il peut être ou non en "pleine terre".

Exhaussement du sol : Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et sa hauteur excède 2 m.

Extension : Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

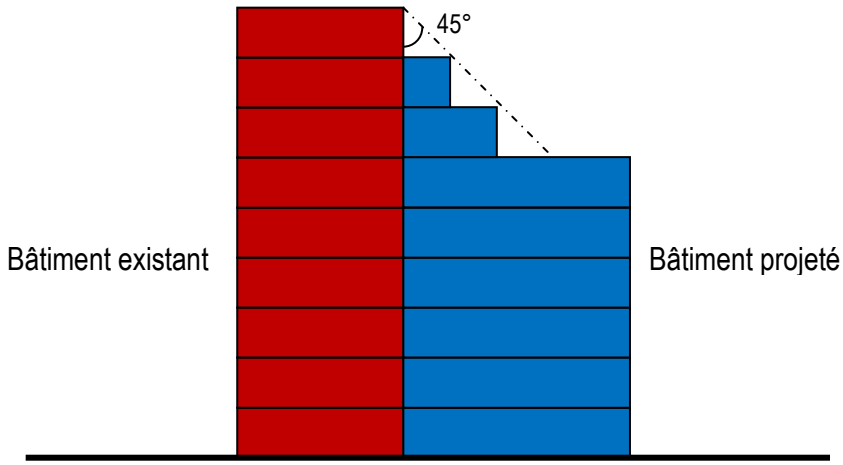
Façade principale : La façade principale est la façade où est localisée l'entrée principale du bâtiment.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Gabarit : Ensemble des plans, verticaux ou obliques, constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou projeté).

Hauteur maximum : Il s'agit du plafond de l'altitude limite que doivent respecter les constructions.

Dépassement de la hauteur maximum : un dépassement de la hauteur maximale est autorisé en UAg pour les constructions en mitoyenneté de bâtiments existants, à l'intérieur d'un angle de 45° tracé à compter de l'acrotère (ou l'égout) du bâtiment existant suivant schéma ci-dessous :



Héberge : Façade d'un immeuble située sur une limite séparative.

Industrie : Cette destination comprend les locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables.

Installation classée pour la protection de l'environnement : Un établissement industriel ou agricole entre dans la catégorie des « Installations classées pour la protection de l'environnement » quand il peut être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour : les commodités de voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.
Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion, incendie. Cette réglementation relève du Code de l'environnement

Limite séparative : C'est une limite séparant deux unités foncières privées. On distingue :
Les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique.
Les limites séparatives latérales : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique.

Lotissement : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Marge de recul : La marge de recul recouvre une bande de terrain d'une profondeur définie à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Mur-bahut : Mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à claire-voie, c'est-à-dire un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour.

Palis : Clôture formée de petits pieux.

Prospect : Aspect, vue générale, en particulier la vue que l'on a depuis les baies d'un bâtiment. La servitude de prospect est le droit, obtenu par convention, d'empêcher le propriétaire d'un fonds servant voisin d'y édifier une construction qui pourrait gêner ou limiter la vue.

Saillie : On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (balcon, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre…). Cela comprend également les saillies ornementales (bandeaux, corniches, encadrements, pilastres, nervures, corniches, marquises…).

Stationnement (place de) : Chaque emplacement couvert ou à l'air libre devra répondre aux caractéristiques suivantes :

Longueur : 5 mètres
Largeur : 2,5 mètres.

Surface de vente : Surface utile à l'activité du commerce. Les réserves et annexes en sont exclues.

Surface / superficie du terrain : Surface totale du terrain y compris l'emprise au sol de ses parties construites ou à construire.

Surface de plancher : Surface correspondant à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous-plafond supérieure à 1 m 80, calculée à partir du nu intérieur des murs, et déduction faite de certaines surface (vides, trémies, aires de stationnement caves ou celliers, combles, locaux collectifs…).

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré, par exemple.

Terre végétale : Couche de terre résultant de la décomposition de la matière organique (synonyme : humus).

Unité foncière : Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voie : Espace du domaine public ou privé destiné à la circulation desservant plusieurs parcelles.

Zone *non aedificandi* : Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES À PRIVILÉGIER

NOM VERNACULAIRE	NOM LATIN
ARBRES	
Alisier blanc	*Sorbus aria*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Aulne glutineux	*Alnus glutinos*
Bouleau verruqueux	*Betula verrucosa*
Charme commun	*Carpinus betulus*
Chêne pédonculé	*Quercus robur*
Chêne pubescent	*Quercus pubescens*
Cormier	*Sorbus domestica*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Erable plane	*Acer paltanoïdes*
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*
Merisier	*Prunus avium*
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*
Noyer commun	*Juglans regia*
Orme champêtre	*Ulmus minor*
Orme commun	*Ulmus campestris*
Osier des vanniers	*Salix viminalis*
Poirier sauvage	*Pyrus communis*
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*
Saule blanc	*Salix alba*
Saule marsault	*Salix caprea*
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus auécuparia*
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*
Tremble	*Populus tremula*
ARBUSTES	
Aubépine épineuse	*Crataegus oxycantha*
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*

NOM VERNACULAIRE	NOM LATIN
Buis	*Buxus sempervirens*
Cerisier de Sainte-Lucie	*Prunus mahaleb*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Coudrier	*Coryllus avellana*
Cytise	*Laburnum anagyroïdes*
Eglantier commun	*Rosa canina*
Fusain d'Europe	*Euonymus europeaus*
Genévrier commun	*Juniperus communis*
Houx commun	*Ilex aquifolium*
Lilas	*Syringa vulgaris*
Noisetier à fruits	*Coryllus maxima*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Prunier myrobolan	*Prunus cerasifera*
Rosier des champs	*Rosa arvensis*
Saule marsault	*Salix caprea*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
PETITS ARBUSTES	
Argousier	*Hippophae rhamnoides*
Amélanchier	*Amelanchier ovalis*
Bois-gentil	*Daphne mezereum*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Cassis	*Ribes ideaus*
Cornouiller mâle	*Cornus mas*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Framboisier	*Rudus idaeus*
Fusain d'Europe	*Euonymus europeaus*
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*
Groseillier commun	*Ribes rubrum*
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*
Prunellier	*Prunus fructicosus*
Ronce noire	*Rubus fructicosus*
Viorne lantane	*Viburnum lanata*