

Plan Local d'Urbanisme de Bougival

---

# 5. Règlement écrit

---



Espace  
Ville

PLU approuvé par délibération du Conseil  
Municipal en date du 11 février 2021



# SOMMAIRE

---

SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION.....	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG .....	105
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	149
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	167
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA.....	185
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nb.....	203
DEFINITIONS .....	219
ANNEXES .....	233

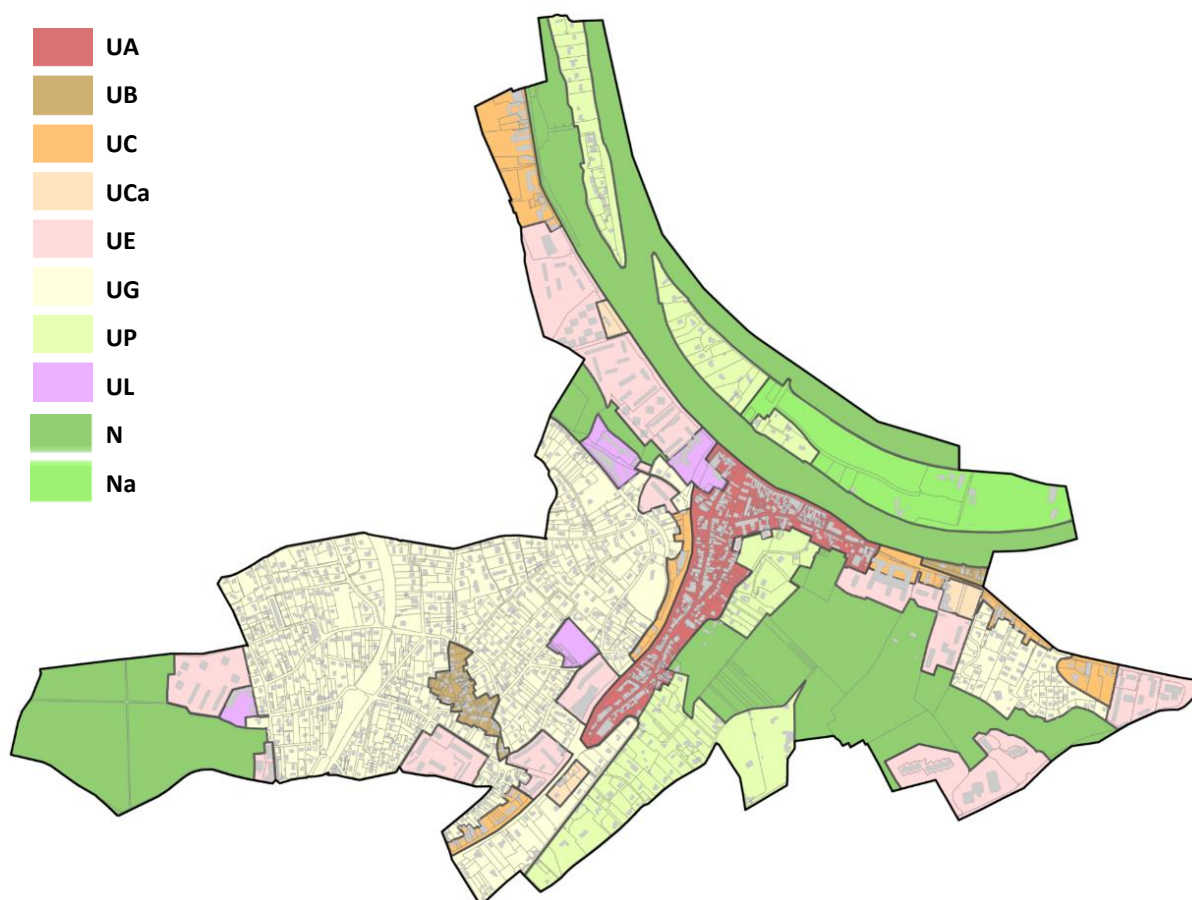


# INTRODUCTION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de Bougival.

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) repérées sur le plan de zonage.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

Les zones urbaines (U) se répartissent de la manière suivante :

- La zone UA : le centre ancien de Bougival
- La zone UB : les hameaux de Bizet et de Saint-Michel
- La zone UC : la zone de mixité habitat / activités le long des quais et de la Drionne
- La zone UCa : les secteurs de projet (OAP)
- La zone UE : les grandes résidences d'habitat collectif
- La zone UG : les quartiers résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire
- La zone UP : les quartiers résidentiels d'habitat pavillonnaire situés en site classé ou inscrit
- La zone UL : les grandes emprises d'équipements

Les zones naturelles se répartissent de la manière suivante :

- La zone N : les espaces naturels et forestiers
- La zone Na : les espaces naturels supports d'activités sportives et de loisirs

### **Autres informations visibles sur le plan de zonage**

Par ailleurs, le plan de zonage fait également apparaître :

Les mesures de protection (espaces naturels et paysagers, patrimoine, linéaires commerciaux, risques naturels) :

- Les « espaces boisés classés » au titre de l'article R151-31 et définis aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme ;
- Les « espaces verts à protéger ou à créer » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- La « trame verte » protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- La « trame bleue » protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les « arbres protégés » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les « alignements d'arbres » protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Des éléments de patrimoine ponctuels à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007 ;
- Les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) liés à l'effondrement des anciennes carrières souterraines approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2012 et modifié par arrêté préfectoral en date du 6 février 2017 ;
- Des « linéaires à destination de commerces, activités ou équipements » introduits par l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés établis conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Les périmètres des OAP, établis conformément à l'article L. 151.6 du Code de l'urbanisme.

**Écriture réglementaire**

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

<b>CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS</b>
Paragraphe 1 – destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions
Paragraphe 2 – mixité fonctionnelle et sociale
<b>CHAPITRE 2 / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>
Paragraphe 1 – Volumétrie et l'implantation des constructions
Paragraphe 2 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Paragraphe 3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
Paragraphe 4 – stationnement
<b>CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>
Paragraphe 1 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Paragraphe 2 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Il en existe 5 sur le territoire, à savoir :

**1 OAP thématique :**

- L'OAP Préservation de la qualité environnementale et valorisation du patrimoine culturel et historique.

**4 OAP sectorielles :**

- 1/ L'OAP Centre-ville
- 2/ L'OAP Site chemin des Marionnettes
- 3/ L'OAP Site de la rue du Murget
- 4/ L'OAP Site de la rue Ivan Tourgueniev





## DISPOSITIONS GENERALES

### **PORTÉE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux,
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire et au service régional de l'archéologie.

Règles de construction : tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R\*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### AIRES DE STATIONNEMENT

En application des articles L. 151-33 et suivants du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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 financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Par ailleurs, en application de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des

chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20% de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

Au titre des articles L. 111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **CLOTURES**

En application de la délibération n°2007-092 du Conseil municipal du 04/10/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

## **CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, à l'exception de cas mentionnés au sein des dispositions communes applicables en toutes zones. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

## **CORRIDORS ECOLOGIQUES, TRAME VERTE ET BLEUE**

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

*Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont prévues à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable sauf exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme et en bonne adéquation avec les orientations réglementaires du SDRIF :*

- *arbres dangereux, chablis ou morts ;*
- *dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;*
- *si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;*
- *ou en forêt publique soumise au régime forestier.*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

### **Espaces verts à protéger ou à créer**

Des « espaces verts à protéger ou à créer », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Toute construction y est interdite, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnement, sous condition d'intégrer un traitement végétal et paysager, et en privilégiant des matériaux poreux ou perméables,
- les aménagements, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite, pour les constructions, de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur,
- les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - hauteur inférieure à 3,50 mètres au point le plus haut ;
  - fondations légères.

### **Trame verte et bleue**

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques (trame verte et trame bleue) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tous aménagements ou constructions susceptibles de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement sont interdits, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif.

### Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique, doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un de ces alignements d'arbres identifiés doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

### Arbres protégés

Les coupes et abattages des arbres protégés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, et dont la liste complète est reportée en annexe du présent règlement (cf. annexe3), sont soumis à un régime de déclaration préalable.

## DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En application du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, et dont la liste figure en annexe du présent règlement (annexe 6), ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

## ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

## OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL ET BERGES DE SEINE

Sur l'ensemble du linéaire de la voie d'eau du territoire communal, l'autorité gestionnaire (Voies Navigables de France) est responsable des autorisations délivrées de toute occupation de son domaine, qu'il s'agisse de rejets et/ou prises d'eau en Seine, de travaux réalisés sur celui-ci ou d'occupations privatives institués par la loi n° 90-1168 du 29 décembre 1990. Par ailleurs, les propriétaires riverains de la Seine ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haie autrement qu'à une distance de 9,75 m sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation. Dans les autres cas, les propriétaires riverains de la Seine ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haie autrement qu'à une distance de 3,25 m.

Les servitudes de halage ou a minima de marchepied ne sont en aucun cas à considérer comme voirie d'accès aux habitations. Elles ne doivent pas être confondues avec les dessertes obligatoires au titre du PLU (article R. 111-5 du Code de l'urbanisme).

### **PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

### **PERMIS DE DEMOLIR**

---

En application de la délibération n°2007-092 du Conseil municipal du 04/10/2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

### **PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION**

---

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007. Dans toutes les zones concernées par un risque d'inondation, identifiées sur le document graphique par la limite de zone du PPRI, tout projet doit respecter les dispositions du règlement du PPRI (cf. annexes servitudes du PLU).

### **PREVENTION DU RISQUE LIE A LA PRESENCE D'ANCIENNES CARRIERES**

---

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRN) lié à l'effondrement des anciennes carrières souterraines approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2012 et modifié par arrêté préfectoral en date du 6 février 2017. Dans toutes les zones concernées par ce risque naturel, identifiées sur le document graphique par la limite de zone du PPRN, tout projet doit respecter les dispositions du règlement du PPRN (cf. annexes servitudes du PLU).

### **PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

---

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles. Dans ces secteurs les constructeurs doivent suivre des préconisations techniques particulières figurant en annexe informative du dossier PLU, destinées notamment à éviter que les infiltrations d'eaux pluviales ne soient situées à proximité des fondations.

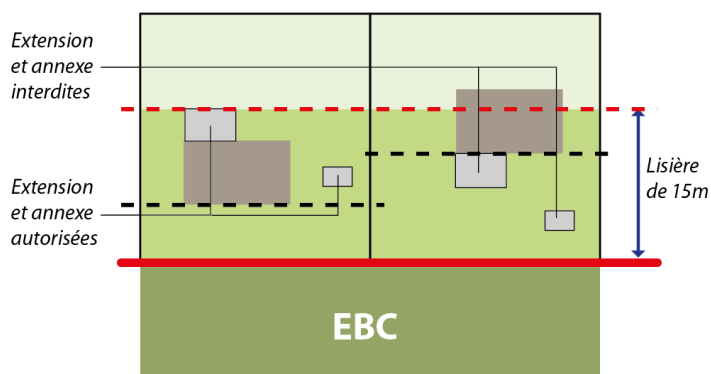
## PREVENTION DU RISQUE D'EXPOSITION AUX CHAMPS MAGNETIQUES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque d'exposition aux champs magnétiques. Dans ces secteurs, il est déconseillé d'installer ou aménager des bâtiments sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants, etc.) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à très haute tension. Le niveau de champ magnétique généré, en un point donné, par une ligne électrique dépend notamment de l'intensité de la ligne et de la distance de ce point par rapport à la ligne. Des illustrations de niveaux de champs magnétiques sont présentées dans l'instruction du 15 avril 2013 disponible dans les annexes informatives du PLU.

## PROTECTION DES LISIERES DE BOIS ET FORETS

Afin de protéger les lisières des bois et forêts, une bande de 15 mètres, mesurée à partir des massifs forestiers identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC), est inconstructible et doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Toute construction est interdite, mis à part :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnement, sous condition d'intégrer un traitement végétal et paysager, et en privilégiant des matériaux poreux ou perméables,
- les aménagements, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite, pour les constructions, de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur.
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - extension qui ne soit pas implantée en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
- les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - hauteur inférieure à 3,50 mètres au point le plus haut ;
  - fondations légères ;
  - annexe qui ne soit pas implantée en direction du massif (cf. schéma ci-contre).



## PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

La démolition des éléments de « patrimoine bâti » ou de « patrimoine ponctuel » à protéger repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, et dont la liste complète est reportée en annexe du présent règlement, est interdite.

Tous travaux exécutés sur une construction ou un élément repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural, historique et patrimonial et doivent être conçus dans le sens de leur valorisation et bon entretien.

### PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

---

L'article R.523-1 du code du patrimoine stipule que les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

### TRANSPORTS DE GAZ

---

Les canalisations sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Lorsqu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages GRT gaz, il est nécessaire de consulter GRTgaz :

*Direction des Opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers  
2, rue Pierre Timbaud – 92238 Genevilliers Cedex dès le stade d'avant-projet sommaire.*

Pour faciliter l'entretien des ouvrages, sont admis, dans l'ensemble des zones ci-après, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

### VOIES BRUYANTES

---

La commune de Bougival est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté n°00.223/DUEL du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans les annexes informatives du PLU.

### ZONES HUMIDES POTENTIELLES

---

La frange Nord du territoire communal, à savoir les îles, les berges de Seine, ou encore une partie du coteau sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE et repéré sur le plan de zonage). Ce zonage (classe 3) correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il est fortement recommandé d'effectuer une étude de caractérisation et de délimitation de la zone humide. En fonction des résultats, des mesures pour « éviter, réduire, compenser » l'impact du projet sur les zones humides qui auront été repéré devront être conduites.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## Centre ancien de Bougival

La zone UA correspond au tissu bâti ancien du centre-ville. Elle est caractérisée par la présence de l'ensemble des grandes fonctions urbaines relevant d'un centre-ville : l'habitat, l'activité artisanale, le commerce et les services, les équipements. Cette zone présente une forme urbaine traditionnelle, caractérisée par des constructions agglomérées, généralement organisées en ordre continu et implantées à l'alignement des voies.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

# I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

## PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
	Industrie			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Entrepôt			...d'être lié et nécessaire à une activité autorisée au sein de la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- être implantée sur un bâtiment existant ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

## PARAGRAPHE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins **10 logements** et/ou **800 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, sur une même unité foncière, devra comporter au moins **35 %** de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 2.2. Linéaire à destination de commerces, activités ou équipements

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, sur les terrains concernés par un « linéaire à destination de commerces, activités ou équipements » figurant au plan de zonage :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation (*schéma 1*).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en retrait si cela permet de cacher les pignons apparents des constructions voisines et d'assurer une continuité de façade avec celle-ci (*schéma 2*).

Schéma 1 :

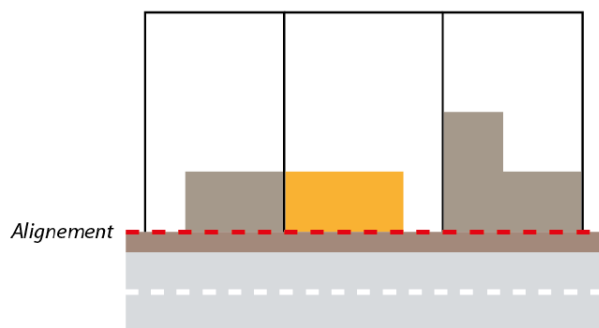
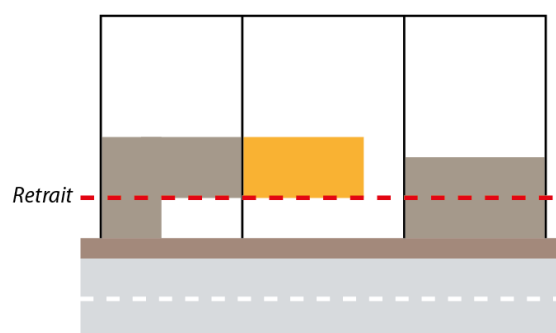


Schéma 2 :



#### Règle spécifique rue Jomard côté impair :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport au côté impair de la rue Jomard.

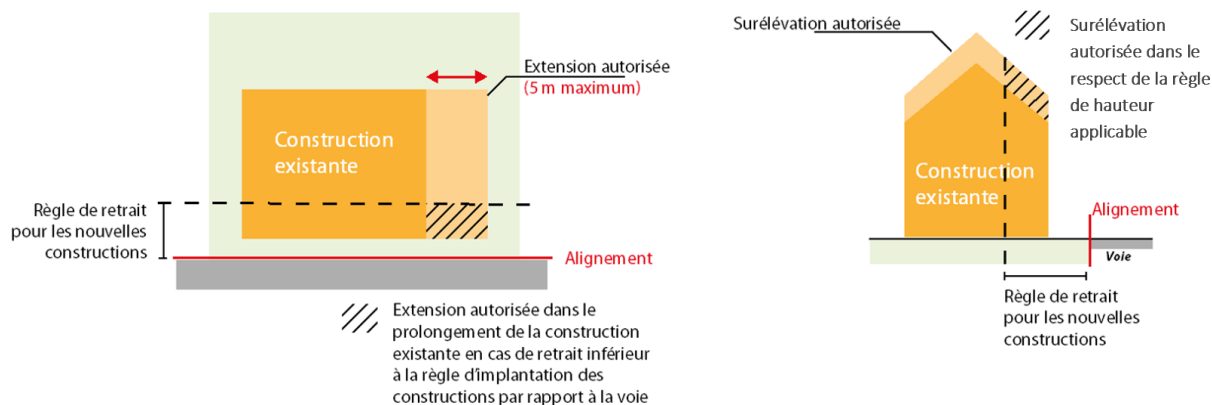
Toutefois, les constructions annexes, abris légers, garages, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut, peuvent être implantés dans cette marge de retrait.

#### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante est admise dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

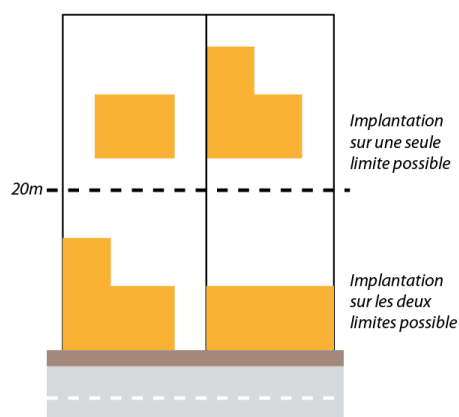
- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



## 1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie :  
sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie :  
sur une limite séparative latérale ou en retrait.



### Calcul des retraits :

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade, à son point le plus haut, située en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de :

- **2,5 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **4 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues.

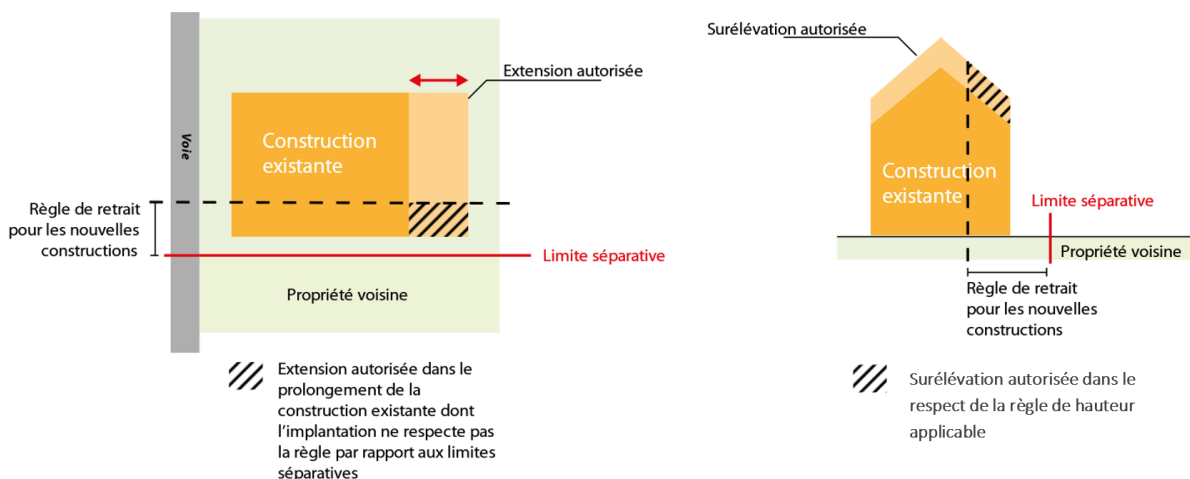
### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante est admise dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respecte les autres dispositions du présent règlement et n'aggrave pas une non-conformité avec les autres règles.



### 1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge minimale de retrait de **8 mètres** en tous points de la construction.

Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

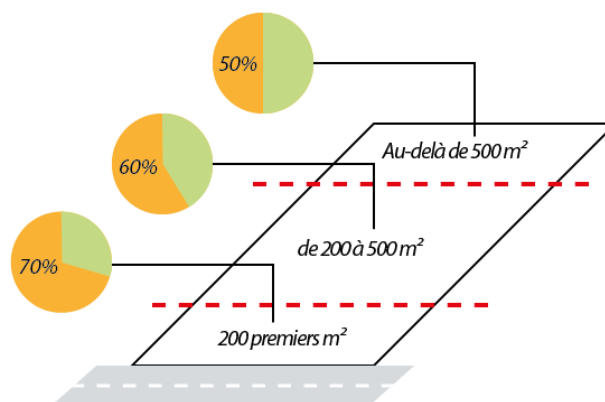
- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

### 1.4. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **70 %** pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière ;
- **60 %** pour la tranche de l'unité foncière entre 200 et 500 m<sup>2</sup> ;
- **50 %** de la superficie de l'unité foncière au-delà de 500 m<sup>2</sup>.

Toutefois, dans le cas de terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) l'emprise maximale des constructions est fixée à **50%** quelle que soit sa superficie.



Exemple sur une parcelle de 400 m<sup>2</sup> :

- *Emprise au sol maximale de 260 m<sup>2</sup> (soit 140 m<sup>2</sup> (70% des premiers 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière) + 120 m<sup>2</sup> (60% de la tranche de l'unité foncière entre 200 et 400 m<sup>2</sup>)).*

Exemple sur une parcelle de 800 m<sup>2</sup> :

- Emprise au sol maximale de 470 m<sup>2</sup> (soit 140 m<sup>2</sup> (70% des premiers 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière) + 180 m<sup>2</sup> (60% de la tranche de l'unité foncière entre 200 et 500 m<sup>2</sup>) + 150 m<sup>2</sup> (50% de la superficie de l'unité foncière au-delà de 500 m<sup>2</sup>)).

Dispositions spécifiques :

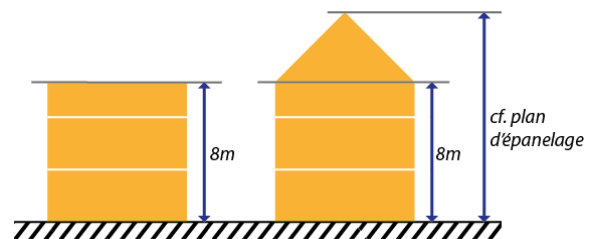
Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement, sa surélévation et/ou son extension sont admises dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

Par ailleurs, la création d'une annexe dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est également admise.

**1.5. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions au faitage figure sur le plan d'épannelage. Dans le cas où celle-ci n'est pas renseigné sur le plan d'épannelage, la hauteur au faitage sera de **11 mètres**.



Modalités de calcul :

La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

Dispositions spécifiques :

La hauteur maximale des constructions (égout, acrotère, faitage) peut être augmentée d'un mètre dans les secteurs soumis à des risques d'inondation (cf. Plan de prévention des risques d'inondation).

La hauteur maximale des constructions (égout, acrotère, faitage) peut être augmentée d'un mètre dans le cas où au moins **25 %** de la surface de plancher du rez-de-chaussée sont réservés à des locaux commerciaux.

La hauteur des antennes relais de radiotéléphonie mobile implantées sur un bâtiment existant, est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

## PARAGRAPHE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Rappel :

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter à ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

#### **a) Les toitures**

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

La composition, les matériaux et les couleurs recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre toiture) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Châssis de toit et lucarnes :

Les ouvertures de toit devront être de dimensions plus hautes que larges, implantées sur un seul niveau sans dépasser 1/3 du linéaire de la façade, positionnées dans le même plan que celui du toit et en cohérence avec la composition générale. Elles doivent notamment être placées de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

#### En cas de toitures terrasses

Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées. (cf dispositions des espaces éco-aménageables).

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

## **b) Les façades**

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les matériaux tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les matériaux et les couleurs à privilégier pour le traitement des façades sont ceux recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre façade) figurant en annexe du PLU.

### Les éléments décoratifs

La mise en œuvre des modénatures et des éléments de marquage réalisés de manière harmonieuse avec les constructions avoisinantes (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc.) est préconisée.

### Les façades commerciales :

Les devantures doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade qu'elles occupent mais aussi plus largement dans l'ensemble urbain auquel elles appartiennent. Les aplats de couleurs ne doivent pas venir dénoter avec les teintes générales existantes.

Les colonnettes de fonte, lorsqu'elles existent, doivent être maintenues. Elles sont un signe du passé et constituent un atout visuel. Les fausses pierres porteuses, faux claveaux, etc. sont proscrits.

Les devantures doivent mettre en avant la trame verticale de la façade en laissant lisibles les structures porteuses de l'immeuble. Pour cela, les parties pleines sur les limites mitoyennes de l'immeuble doivent être conservées. L'entrée et les baies vitrées du commerce doivent se placer en alignement avec les ouvertures des étages supérieurs.

La trame horizontale doit également être respectée en déterminant la hauteur de la porte d'entrée, des baies vitrées, des enseignes et du soubassement en rapport avec les tracés horizontaux existants des immeubles mitoyens.

Les enseignes ne doivent ni masquer, ni recouvrir les éléments architecturaux de la façade qu'elles occupent. La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité. L'implantation des enseignes parallèles doit se faire en rez-de-chaussée, sans dépasser les limites du plancher du 1<sup>er</sup> étage. Les enseignes perpendiculaires doivent être positionnées au même niveau que les enseignes parallèles.

En complément du présent règlement, le positionnement des enseignes et les couleurs et vitrines des devantures commerciales recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre devantures commerciales) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

## **c) Les menuiseries et ferronneries**

Chaque type de menuiseries d'une même façade (fenêtres, portes, volets) doit être de même nature et de même matériau.

Les volets roulants, inadaptés esthétiquement aux typologies des centres anciens, sont à éviter.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important de soigner ces éléments. Les ferronneries d'un même bâtiment doivent être de facture identique.

**d) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

**e) Les éléments techniques :**Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne doit pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'extension ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### **a) Les toitures**

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

### **b) Les façades**

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Cependant, si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

### Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

### **2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails**

La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales,
- d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables.

La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 1,80 mètre si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

### PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

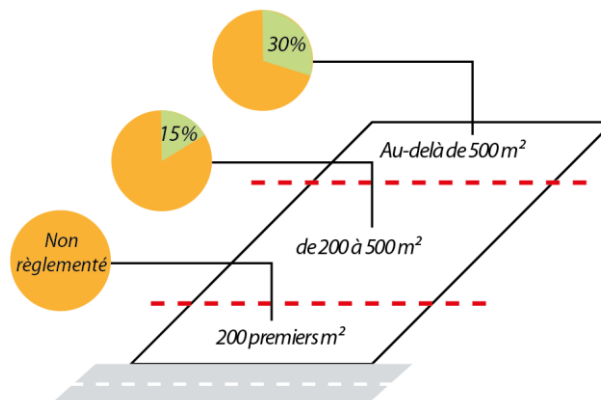
#### 3.1. Espaces verts de pleine terre

La part minimum d'espaces verts de pleine terre est fixée à :

- 15 % pour la tranche de l'unité foncière entre 200 et 500 m<sup>2</sup> ;
- 30 % de la superficie de l'unité foncière au-delà de 500 m<sup>2</sup>.

Cette part est non réglementée pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.

Toutefois, dans le cas de terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) la part minimum d'espaces verts de pleine terre est fixée à 30% quelle que soit sa superficie.



Ces espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

#### Exemple sur une parcelle de 400 m<sup>2</sup> :

- Part minimum d'espaces verts de pleine terre de 30 m<sup>2</sup> (soit 0 m<sup>2</sup> (non réglementé pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière) + 30 m<sup>2</sup> (15% de la tranche de l'unité foncière entre 200 et 400 m<sup>2</sup>)).

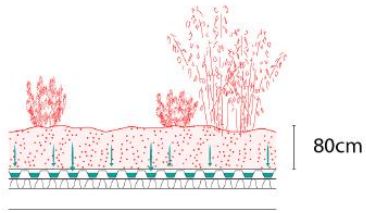
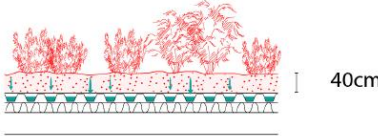
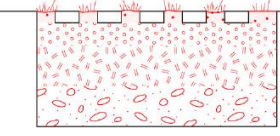
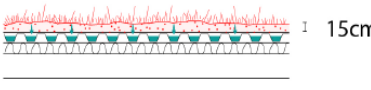

#### Exemple sur une parcelle de 800 m<sup>2</sup> :

- Part minimum d'espaces verts de pleine terre de 135 m<sup>2</sup> (soit 0 m<sup>2</sup> (non réglementé pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière) + 45 m<sup>2</sup> (15% de la tranche de l'unité foncière entre 200 et 500 m<sup>2</sup>) + 90 m<sup>2</sup> (30% de la superficie de l'unité foncière au-delà de 500 m<sup>2</sup>)).

Les espaces verts alternatifs

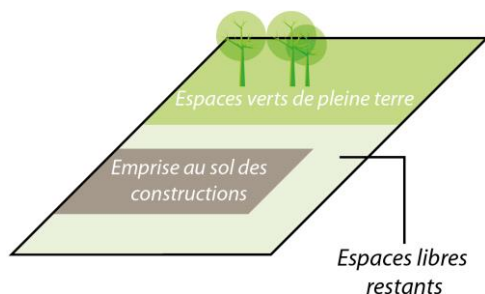
Les espaces verts de pleine terre sont privilégiés mais peuvent être calculés d'une manière alternative.

Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport à la pleine terre, il leur est appliqué un « coefficient de valeur environnementale » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante :

Surface	Pondération par rapport au coefficient d'espace vert	Exemple de surface	
Espace vert de pleine terre	1		Cf. définition « espace vert de pleine terre »
Surface imperméable + terre végétale > 80 cm	0,8	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + terre végétale > 40 cm	0,6	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible	0,5	Revêtement perméable de type dalle gazon, graviers, sable tassé...	
Surface imperméables recouvertes de substrat minéral < 15 cm	0,5	Surface végétalisées extensives (mousses, graminées sur dalle / toiture) murs végétaux	
Surfaces partiellement perméables au coefficient de ruissellement inférieur à 50 %	0,3	Pavés à larges joints, bétons poreux...	

### 3.2. Espaces éco-aménagés

Tout projet devra chercher à limiter l’artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l’emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c’est-à-dire être aménagés de manière à permettre l’infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d’espaces verts de pleine terre ou d’espaces au sol poreux et perméables.



#### Exemple de mise en œuvre d’espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

### 3.3. Arbres et plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d’une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d’intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d’être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d’une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d’arbres et d’arbustes à privilégier, ainsi qu’une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### 4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de places imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

#### a) Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> <li>• À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• <b>1 place</b> de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement pour 3 chambres.</li> </ul>
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> maximum par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> minimum par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :**

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

#### **c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

#### **d) Obligations en matière de stationnement vélo :**

##### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

##### Les constructions à destination de bureaux

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et équivalente à au moins 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

##### Les constructions à destination de commerces, artisanat, hébergement hôtelier de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

#### Les constructions à destination d'entrepôts

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 5 employés.

#### Les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur)

Il est exigé la réalisation de :

- minimum 1 place pour 8 à 12 élèves ou étudiants pour les écoles primaires ;
- minimum 1 place pour 3 à 5 élèves ou étudiants pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

### **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

### **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## Hameaux de Bizet et de Saint-Michel

La zone UB correspond au tissu bâti ancien du hameau de Saint-Michel ainsi que du hameau Bizet situé en bord de Seine. Elle a une fonction quasi exclusivement résidentielle et présente un caractère patrimonial important.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

# I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

## PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			...de présenter une surface de plancher de moins de 150 m <sup>2</sup> et de n'entraîner aucune pollution ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions voisines à destination d'habitation.
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			...de présenter une surface de plancher de moins de 150 m <sup>2</sup> .
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- être implantée sur un bâtiment existant ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouge, bleue) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

## **PARAGRAPHE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins **10 logements** et/ou **800 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, sur une même unité foncière, devra comporter au moins **35 %** de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

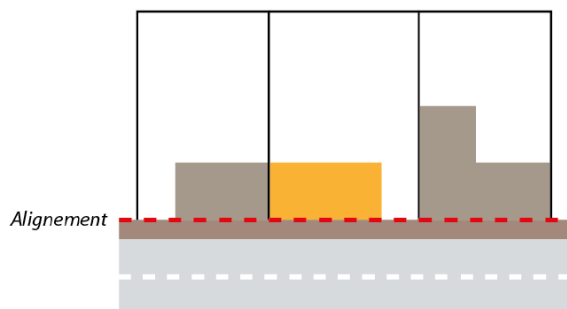
### PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

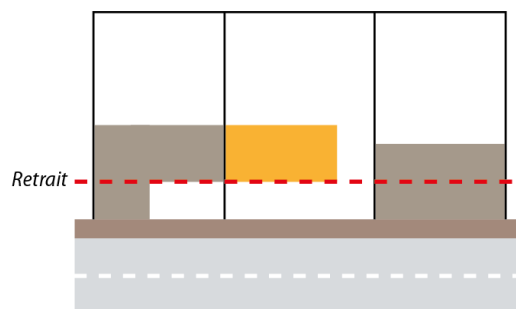
Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation (*schéma 1*) ;
- ou en retrait si cela permet une meilleure intégration du projet dans le tissu urbain existant (par exemple si une construction voisine est en retrait, si cela permet de cacher un pignon apparent d'une construction voisine, d'assurer une continuité de façade, etc.) (*schéma 2*).

*Schéma 1 :*



*Schéma 2 :*



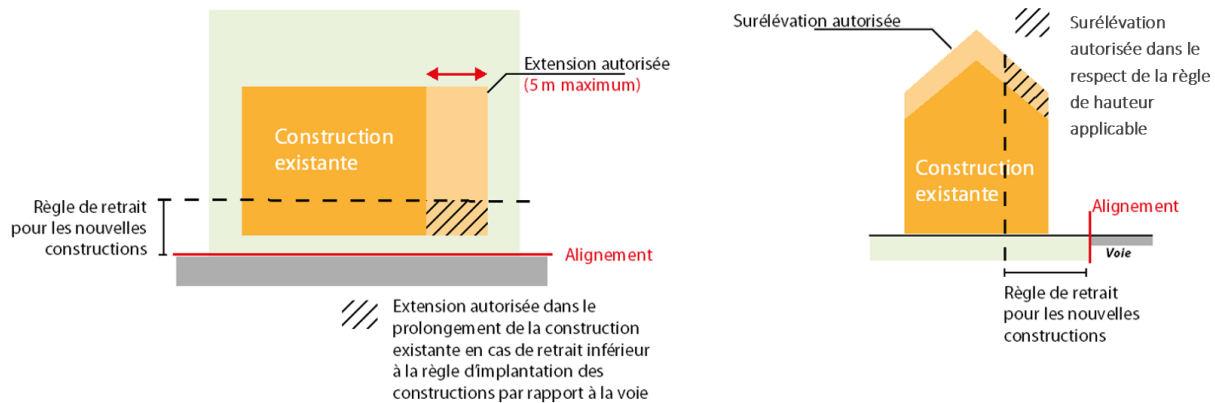
#### Dispositions spécifiques :

Dans tous les cas, les constructions annexes, abris légers, garages, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantés dans cette marge de retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

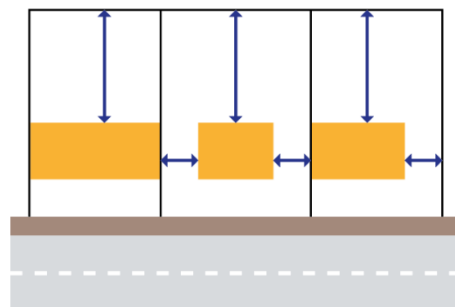


## 1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait et obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

### Calcul des retraits :

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade, à son point le plus haut, située en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de :



- **2,5 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **4 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues.

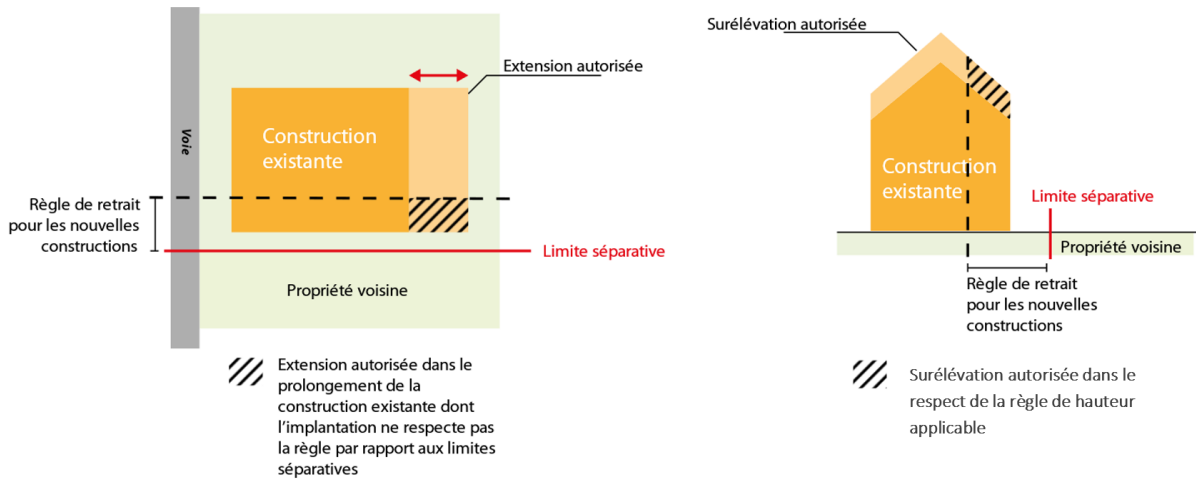
### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



### 1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge minimale de retrait de **8 mètres** en tous points de la construction.

Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

### 1.4. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions spécifiques :

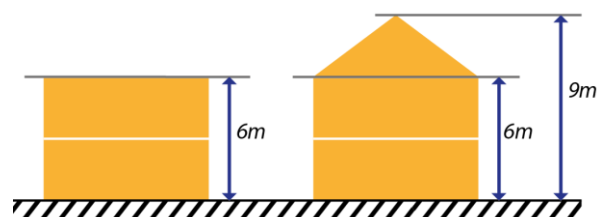
Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement, sa surélévation et/ou son extension sont admises dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

Par ailleurs, la création d'une annexe dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est également admise.

### 1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **9 mètres** au point le plus haut.



Modalités de calcul :

La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

Dispositions spécifiques :

La hauteur des antennes relais de radiotéléphonie mobile implantées sur un bâtiment existant, est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Rappel :**

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter à ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

### a) Les toitures

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

La composition, les matériaux et les couleurs recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre toiture) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Châssis de toit et lucarnes :

Les ouvertures de toit devront être de dimensions plus hautes que larges, implantées sur un seul niveau sans dépasser 1/3 du linéaire de la façade, positionnées dans le même plan que celui du toit et en cohérence avec la composition générale. Elles doivent notamment être placées de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

#### En cas de toitures terrasses

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

### b) Les façades

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les matériaux tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les matériaux et les couleurs à privilégier pour le traitement des façades sont ceux recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre façade) figurant en annexe du PLU.

#### Les éléments décoratifs

La mise en œuvre des modénatures et des éléments de marquage réalisés de manière harmonieuse avec les constructions avoisinantes (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc.) est préconisée.

#### Les façades commerciales :

Les devantures doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade qu'elles occupent mais aussi plus largement dans l'ensemble urbain auquel elles appartiennent. Les aplats de couleurs ne doivent pas venir dénoter avec les teintes générales existantes.

Les colonnettes de fonte, lorsqu'elles existent, doivent être maintenues. Elles sont un signe du passé et constituent un atout visuel. Les fausses pierres porteuses, faux claveaux, etc. sont proscrits.

Les devantures doivent mettre en avant la trame verticale de la façade en laissant lisibles les structures porteuses de l'immeuble. Pour cela, les parties pleines sur les limites mitoyennes de l'immeuble doivent être conservées. L'entrée et les baies vitrées du commerce doivent se placer en alignement avec les ouvertures des étages supérieurs.

La trame horizontale doit également être respectée en déterminant la hauteur de la porte d'entrée, des baies vitrées, des enseignes et du soubassement en rapport avec les tracés horizontaux existants des immeubles mitoyens.

Les enseignes ne doivent ni masquer, ni recouvrir les éléments architecturaux de la façade qu'elles occupent. La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité. L'implantation des enseignes parallèles doit se faire en rez-de-chaussée, sans dépasser les limites du plancher du 1<sup>er</sup> étage. Les enseignes perpendiculaires doivent être positionnées au même niveau que les enseignes parallèles.

En complément du présent règlement, le positionnement des enseignes et les couleurs et vitrines des devantures commerciales recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre devantures commerciales) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Chaque type de menuiseries d'une même façade (fenêtres, portes, volets) doit être de même nature et de même matériau.

Les volets roulants, inadaptés esthétiquement aux typologies des centres anciens, sont à éviter.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important de soigner ces éléments. Les ferronneries d'un même bâtiment doivent être de facture identique.

### **d) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

### **e) Les éléments techniques :**

#### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

#### Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade.

### Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne doit pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

### Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'extension ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### **a) Les toitures**

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

#### **b) Les façades**

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

#### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

#### Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

### **2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails**

La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales,
- d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions, dans la limite d'un accès par unité foncière.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables.

La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 1,80 mètre si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

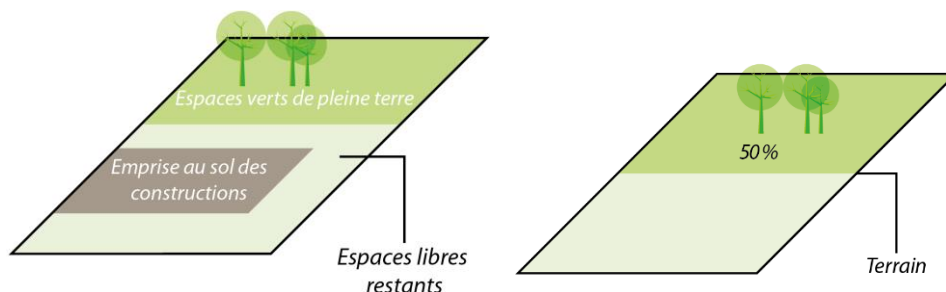
#### **3.1. Espaces verts de pleine terre**

50 % au moins de la superficie de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts de pleine terre.

Ces espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

### 3.2. Espaces éco-aménagés

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.



#### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

### 3.3. Arbres et plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### 4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de places imposés est arrondi au chiffre entier supérieur.

#### a) Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
<b>HABITATION</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> <li>• À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• <b>1 place</b> de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement pour 3 chambres.</li> </ul>
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> maximum par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> minimum par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :**

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

### c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

### d) Obligations en matière de stationnement vélo :

#### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

#### Les constructions à destination de bureaux

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et équivalente à au moins 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

#### Les constructions à destination de commerces, artisanat, hébergement hôtelier de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

### Les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur)

Il est exigé la réalisation de :

- minimum 1 place pour 8 à 12 élèves ou étudiants pour les écoles primaires ;
- minimum 1 place pour 3 à 5 élèves ou étudiants pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

#### **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

#### **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de :

- **3,5 mètres** pour tout projet desservant 1 à 4 logements.
- **5 mètres** pour tout projet desservant 5 logements et plus.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## Zone de mixité habitat / activités le long des quais et de la Drionne

Cette zone correspond aux ensembles bâtis le long des grands axes structurants de la commune (RD113, RD321), qui peuvent accueillir des logements mixtes (pavillons, petits collectifs) et une diversité des fonctions : habitat, bureaux, activités, etc.

Elle comprend un secteur UCa correspondant à des sites de projet spécifiques faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

# I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

## PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- être implantée sur un bâtiment existant ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau du présent paragraphe le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble du périmètre de l'OAP identifiée sur le plan de zonage et qui respecte les orientations définies dans l'OAP

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

## PARAGRAPHE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins **10 logements** et/ou **800 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, sur une même unité foncière, devra comporter au moins **35 %** de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

A l'intérieur du périmètre repéré sur le document graphique comme emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements et/ou hébergements devront comprendre au moins **50 %** de logements sociaux.

### 2.2. Linéaire à destination de commerces, activités ou équipements

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, sur les terrains concernés par un « linéaire à destination de commerces, activités ou équipements » figurant au plan de zonage :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ***PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***

#### ***1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation***

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

#### ***1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

##### Calcul des retraits :

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade, à son point le plus haut, située en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de :

- **2,5 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **4 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues.

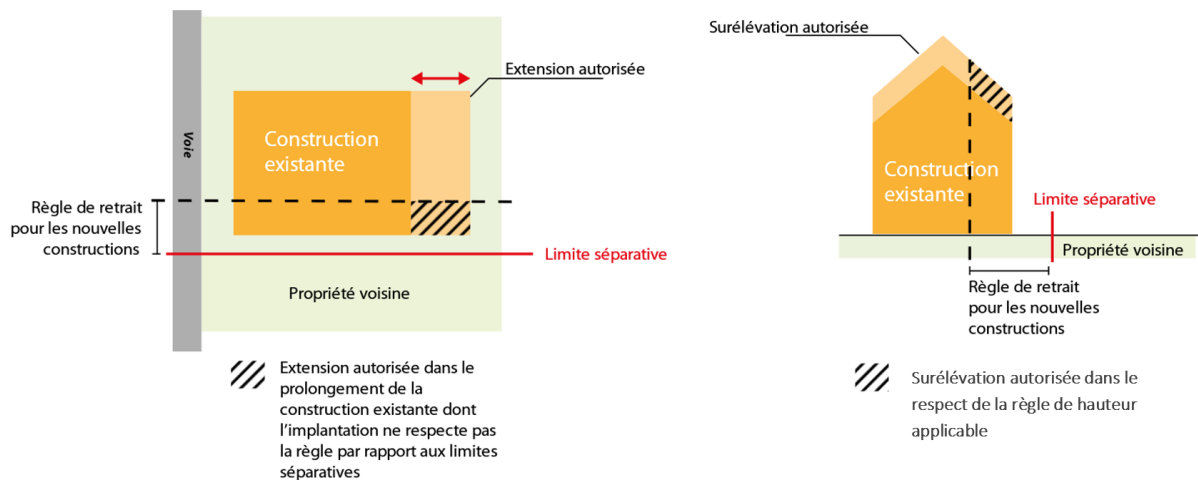
##### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



### 1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge minimale de retrait de **8 mètres** en tous points de la construction.

Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

### 1.4. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

Règle spécifique au sous-secteur UCa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **55 %** de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dispositions spécifiques :

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement, sa surélévation et/ou son extension sont admises dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

Par ailleurs, la création d'une annexe dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est également admise.

### 1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **9 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **12 mètres** au point le plus haut.

#### Règle spécifique au sous-secteur UCa :

Dans le périmètre de l'OAP n°4 (site de la rue Ivan Tourgueniev) la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

Cette hauteur pourra être augmentée ponctuellement, dans la limite de 2 mètres supplémentaires, dès lors qu'elle est rendue nécessaire par la topographie du terrain, et sous condition que ce dépassement de hauteur ne porte pas atteinte à la mise en valeur des vues vers la Seine ou depuis la Seine vers le coteau.

#### Modalités de calcul :

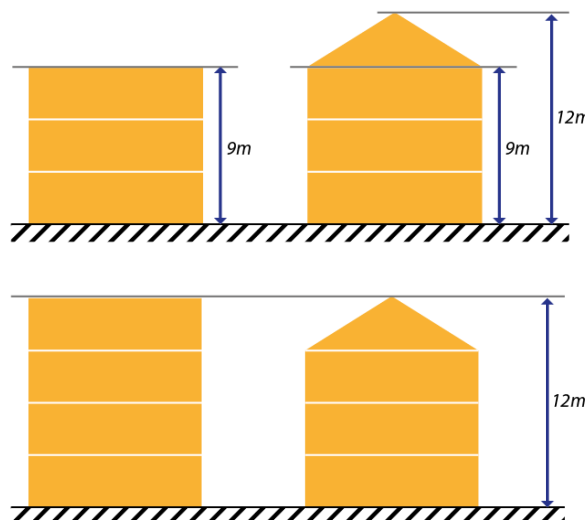
La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

#### Dispositions spécifiques :

La hauteur des antennes relais de radiotéléphonie mobile implantées sur un bâtiment existant, est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.



## PARAGRAPHE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Rappel :

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter à ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

#### **a) Les toitures**

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

La composition, les matériaux et les couleurs recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre toiture) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Châssis de toit et lucarnes :

Les ouvertures de toit devront être de dimensions plus hautes que larges, implantées sur un seul niveau sans dépasser 1/3 du linéaire de la façade, positionnées dans le même plan que celui du toit et en cohérence avec la composition générale. Elles doivent notamment être placées de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

#### En cas de toitures terrasses

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

## **b) Les façades**

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les matériaux tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les matériaux et les couleurs à privilégier pour le traitement des façades sont ceux recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre façade) figurant en annexe du PLU.

### Les éléments décoratifs

La mise en œuvre des modénatures et des éléments de marquage réalisés de manière harmonieuse avec les constructions avoisinantes (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc.) est préconisée.

### Les façades commerciales :

Les devantures doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade qu'elles occupent mais aussi plus largement dans l'ensemble urbain auquel elles appartiennent. Les aplats de couleurs ne doivent pas venir dénoter avec les teintes générales existantes.

Les colonnettes de fonte, lorsqu'elles existent, doivent être maintenues. Elles sont un signe du passé et constituent un atout visuel. Les fausses pierres porteuses, faux claveaux, etc. sont proscrits.

Les devantures doivent mettre en avant la trame verticale de la façade en laissant lisibles les structures porteuses de l'immeuble. Pour cela, les parties pleines sur les limites mitoyennes de l'immeuble doivent être conservées. L'entrée et les baies vitrées du commerce doivent se placer en alignement avec les ouvertures des étages supérieurs.

La trame horizontale doit également être respectée en déterminant la hauteur de la porte d'entrée, des baies vitrées, des enseignes et du soubassement en rapport avec les tracés horizontaux existants des immeubles mitoyens.

Les enseignes ne doivent ni masquer, ni recouvrir les éléments architecturaux de la façade qu'elles occupent. La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité. L'implantation des enseignes parallèles doit se faire en rez-de-chaussée, sans dépasser les limites du plancher du 1<sup>er</sup> étage. Les enseignes perpendiculaires doivent être positionnées au même niveau que les enseignes parallèles.

En complément du présent règlement, le positionnement des enseignes et les couleurs et vitrines des devantures commerciales recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre devantures commerciales) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

## **c) Les menuiseries et ferronneries**

Chaque type de menuiseries d'une même façade (fenêtres, portes, volets) doit être de même nature et de même matériau.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important de soigner ces éléments. Les ferronneries d'un même bâtiment doivent être de facture identique.

**d) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

**e) Les éléments techniques :**Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne doit pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

### Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'extension ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### **a) Les toitures**

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

### **b) Les façades**

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas

possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuel à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

### **2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails**

La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales,
- d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables.

La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 1,80 mètre si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

## **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### **3.1. Espaces libres de toute construction**

**50 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts paysagés.

Règle spécifique au sous-secteur UCa :

**35 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts paysagés.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

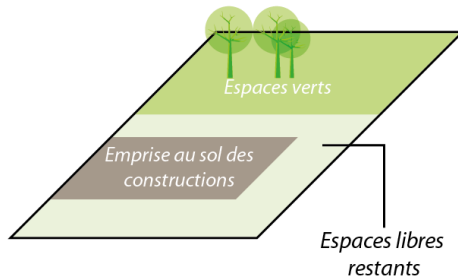
Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

### 3.2. Espaces éco-aménagés

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts paysagés imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.



Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### 4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de places imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

a) **Nombre minimal de places de stationnement :**

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
<b>HABITATION</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> <li>• À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> <li>• <u>Règle spécifique au sous-secteur UCa</u> : Une partie des places imposées pourra être réalisée en auto partage sous condition que le ratio n'excède pas 1 place pour 6 logements et dans la limite de 25% des logements prévus à l'échelle de l'opération.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• <b>1 place</b> de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement pour 3 chambres.</li> </ul>
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> maximum par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> minimum par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :**

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

### c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

### d) Obligations en matière de stationnement vélo :

#### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

#### Les constructions à destination de bureaux

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et équivalente à au moins 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

#### Les constructions à destination de commerces, artisanat, hébergement hôtelier de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher industries et équipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

#### Les constructions à destination d'entrepôts

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 5 employés.

### Les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur)

Il est exigé la réalisation de :

- minimum 1 place pour 8 à 12 élèves ou étudiants pour les écoles primaires ;
- minimum 1 place pour 3 à 5 élèves ou étudiants pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

#### **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

#### **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## Les grandes résidences d'habitat collectif

Cette zone regroupe les opérations d'ensemble d'habitat collectif, réparties sur l'ensemble du territoire communal, dont les constructions sont organisées sur de vastes emprises, accompagnées d'espaces verts communs.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

# I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

## PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- être implantée sur un bâtiment existant ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

## PARAGRAPHE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins **10 logements** et/ou **800 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, sur une même unité foncière, devra comporter au moins **35 %** de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 2.2. Linéaire à destination de commerces, activités ou équipements

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, sur les terrains concernés par un « linéaire à destination de commerces, activités ou équipements » figurant au plan de zonage :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

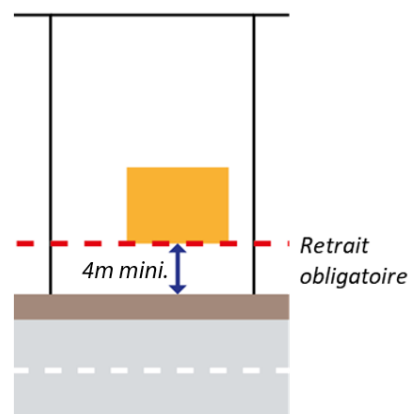
#### 1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à la limite des emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

##### Dispositions spécifiques :

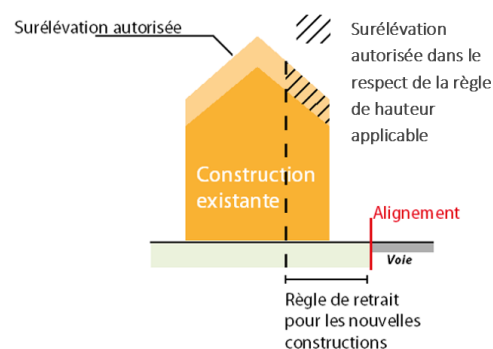
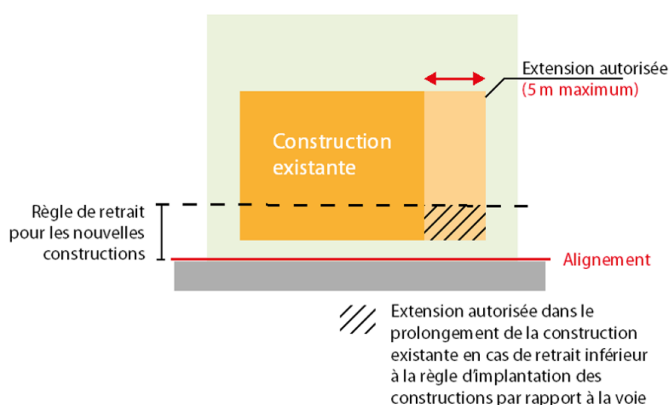
Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut, peuvent être implantées à l'alignement des voies.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaire ;
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



## 1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges minimales de retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de façade, à son point le plus haut, située en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de :

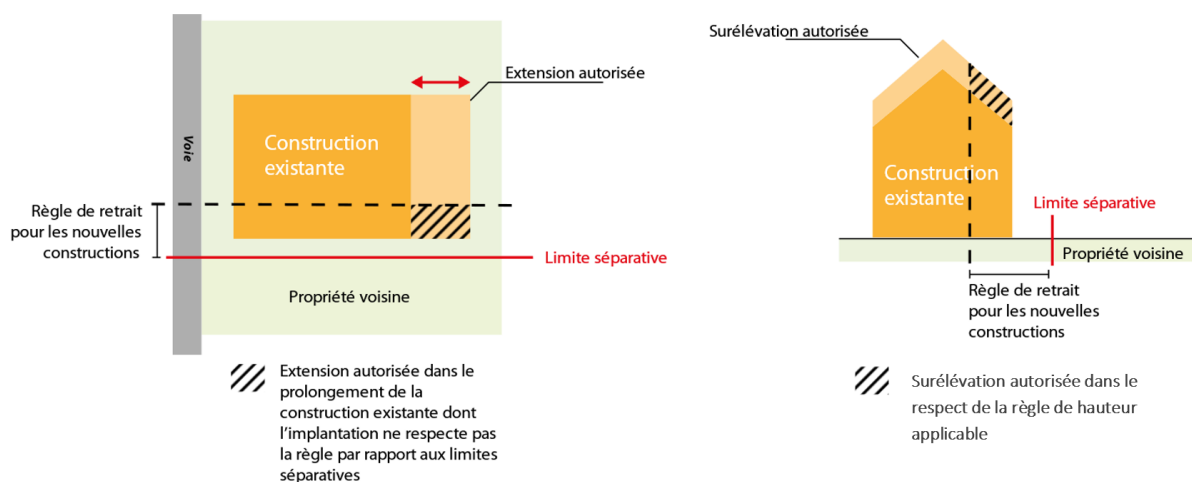
- **2,5 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **4 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les installations nécessaires aux services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



### **1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge minimale de retrait de **8 mètres** en tous points de la construction.

Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

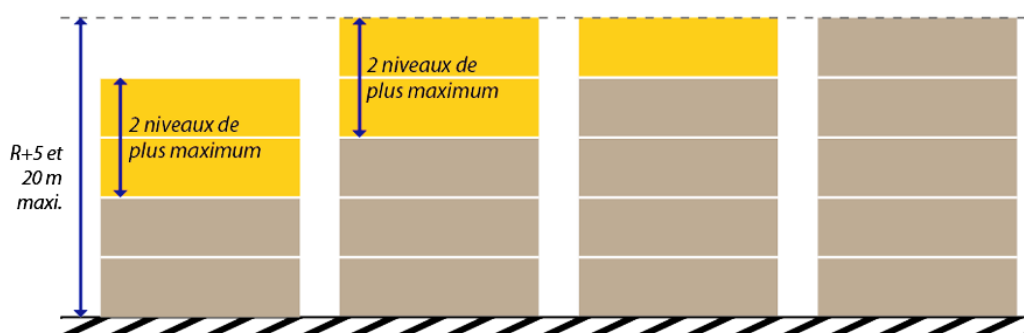
### **1.4. Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021), augmentée de **10 %** maximum.

### **1.5. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021), augmentée de **2 niveaux** maximum, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas excéder une hauteur totale de **R+5 et 20 mètres** au point le plus haut.
- Améliorer la performance énergétique de la construction dans son ensemble (bâtiment d'origine et sa surélévation) de manière à atteindre la réglementation thermique applicable au moment du dépôt du permis (pour rappel, la réglementation thermique en vigueur à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) est la RT 2012).



Dispositions spécifiques :

La hauteur des antennes relais de radiotéléphonie mobile implantées sur un bâtiment existant, est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

## PARAGRAPHE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Rappel :

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter à ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

#### **a) Les toitures**

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

La composition, les matériaux et les couleurs recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre toiture) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Châssis de toit et lucarnes :

Les ouvertures de toit devront être de dimensions plus hautes que larges, implantées sur un seul niveau sans dépasser 1/3 du linéaire de la façade, positionnées dans le même plan que celui du toit et en cohérence avec la composition générale. Elles doivent notamment être placées de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

#### En cas de toitures terrasses

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

#### **b) Les façades**

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les matériaux tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les matériaux et les couleurs à privilégier pour le traitement des façades sont ceux recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre façade) figurant en annexe du PLU.

#### Les éléments décoratifs

La mise en œuvre des modénatures et des éléments de marquage réalisés de manière harmonieuse avec les constructions avoisinantes (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc.) est préconisée.

#### Les façades commerciales :

Les devantures doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade qu'elles occupent mais aussi plus largement dans l'ensemble urbain auquel elles appartiennent. Les aplats de couleurs ne doivent pas venir dénoter avec les teintes générales existantes.

Les colonnettes de fonte, lorsqu'elles existent, doivent être maintenues. Elles sont un signe du passé et constituent un atout visuel. Les fausses pierres porteuses, faux claveaux, etc. sont proscrits.

Les devantures doivent mettre en avant la trame verticale de la façade en laissant lisibles les structures porteuses de l'immeuble. Pour cela, les parties pleines sur les limites mitoyennes de l'immeuble doivent être conservées. L'entrée et les baies vitrées du commerce doivent se placer en alignement avec les ouvertures des étages supérieurs.

La trame horizontale doit également être respectée en déterminant la hauteur de la porte d'entrée, des baies vitrées, des enseignes et du soubassement en rapport avec les tracés horizontaux existants des immeubles mitoyens.

Les enseignes ne doivent ni masquer, ni recouvrir les éléments architecturaux de la façade qu'elles occupent. La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité. L'implantation des enseignes parallèles doit se faire en rez-de-chaussée, sans dépasser les limites du plancher du 1<sup>er</sup> étage. Les enseignes perpendiculaires doivent être positionnées au même niveau que les enseignes parallèles.

En complément du présent règlement, le positionnement des enseignes et les couleurs et vitrines des devantures commerciales recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre devantures commerciales) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Chaque type de menuiseries d'une même façade (fenêtres, portes, volets) doit être de même nature et de même matériau.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important de soigner ces éléments. Les ferronneries d'un même bâtiment doivent être de facture identique.

#### **d) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

**e) Les éléments techniques :**

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne doit pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'extension ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

Toute surélévation impactant un cône de vue identifié sur l'OAP « Préservation de la qualité environnementale et valorisation du patrimoine culturel et historique » sera interdite.

### **a) Les toitures**

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

### **b) Les façades**

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

### **2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails**

La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales,
- d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables.

La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 1,80 mètre si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

## **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### **3.1. Espaces libres de toute construction**

**50 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

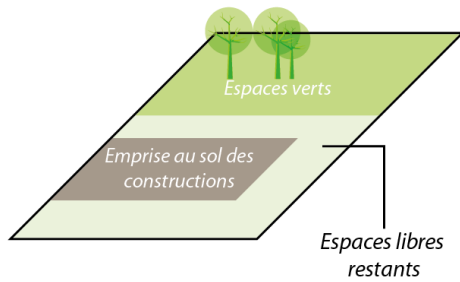
Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

### **3.2. Espaces éco-aménagés**

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.



Exemple de mise en œuvre d’espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

**PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

**4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu’une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d’elles sont appliquées au prorata des superficies qu’elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de places imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

## a) Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> <li>• À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• <b>1 place</b> de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement pour 3 chambres.</li> </ul>
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> maximum par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> minimum par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :**

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

**c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

#### **d) Obligations en matière de stationnement vélo :**

##### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

##### Les constructions à destination de bureaux

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et équivalente à au moins 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

##### Les constructions à destination de commerces, artisanat, hébergement hôtelier de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

##### Les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur)

Il est exigé la réalisation de :

- minimum 1 place pour 8 à 12 élèves ou étudiants pour les écoles primaires ;
- minimum 1 place pour 3 à 5 élèves ou étudiants pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

## **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

### **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

## Quartiers résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire

La zone UG correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire. Elle présente une fonction avant tout résidentielle et un habitat sous forme de maisons individuelles. Elle se caractérise par une présence importante de jardins, espaces verts, qui participe de la trame verte ou encore de la bonne infiltration des eaux.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

# I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

## PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			...de présenter une surface de plancher de moins de 150 m <sup>2</sup> et de n'entraîner aucune pollution ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions voisines à destination d'habitation.
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			...de présenter une surface de plancher de moins de 150 m <sup>2</sup> .
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être localisé uniquement sur les terrains RFF ;
- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau du présent paragraphe le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble du périmètre de l'OAP identifiée sur le plan de zonage et qui respecte les orientations définies dans l'OAP

## **PARAGRAPHE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins **10 logements** et/ou **800 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, sur une même unité foncière, devra comporter au moins **35 %** de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Application des dispositions du présent chapitre en cas de division de parcelle

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Cette disposition ne s'applique pas en périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

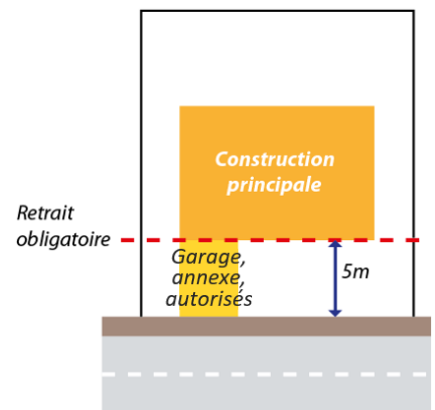
#### **1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation**

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à la limite des emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

##### Dispositions spécifiques :

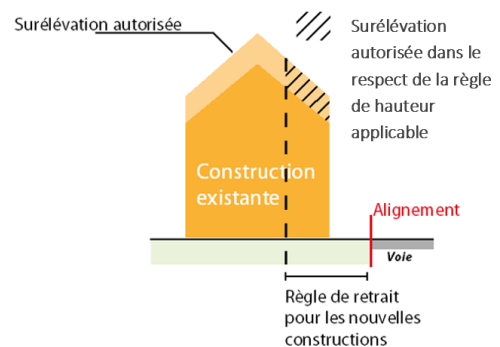
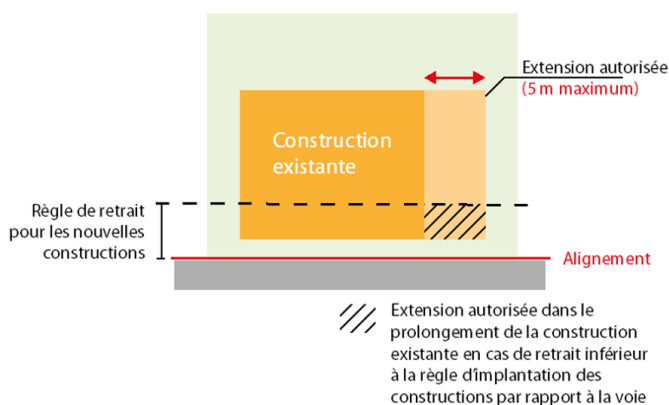
Les constructions annexes, abris légers, garages, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantés dans cette marge de retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

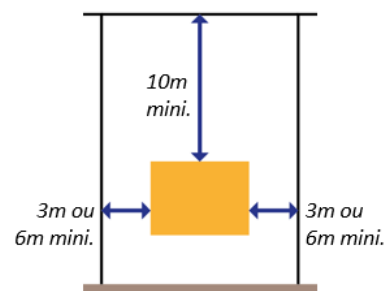
- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



## 1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant les marges minimales de retrait suivantes :

- **3 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **6 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues ;
- **10 mètres** depuis au moins l'une des limites séparatives.



Toutefois, une implantation sur une limite séparative latérale maximum est possible dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Une hauteur limitée à **3,50 mètres** au point le plus haut dans une bande d'épaisseur de **3 mètres** en vis-à-vis de la limite séparative (*schéma 1*) ;
- Un linéaire de façade en limite séparative inférieur à **10 mètres** (*schéma 2*).

Schéma 1 :

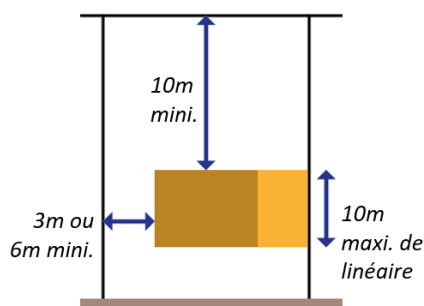
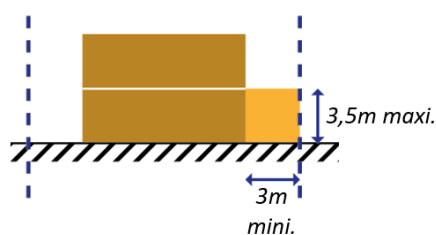


Schéma 2 :



### Dispositions spécifiques :

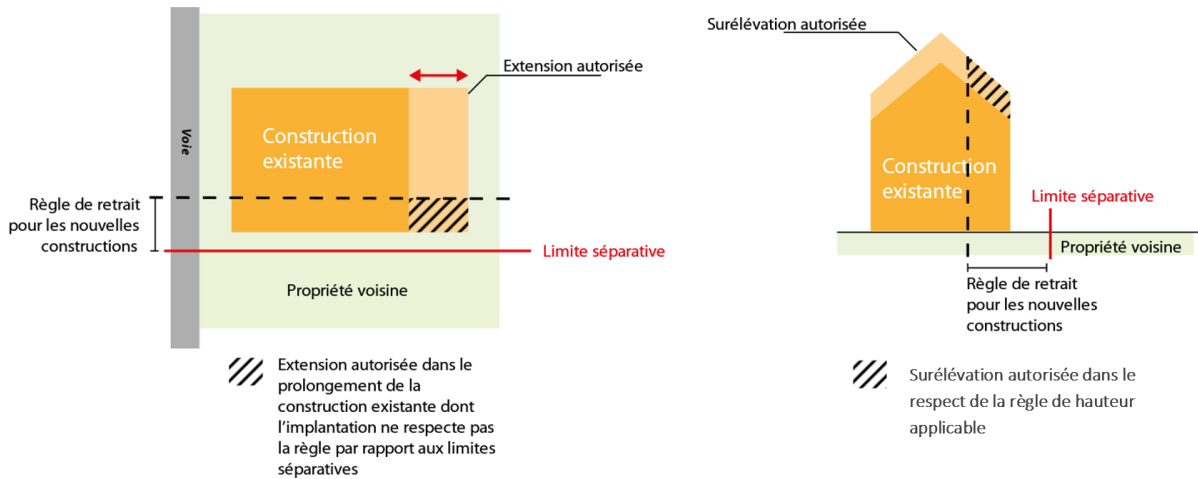
Lorsqu'il existe une façade sans baie d'une construction voisine existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) en limite séparative, une implantation sur cette même limite est admise sous condition ne dépasser en aucun point cette héberge.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les installations nécessaires aux services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



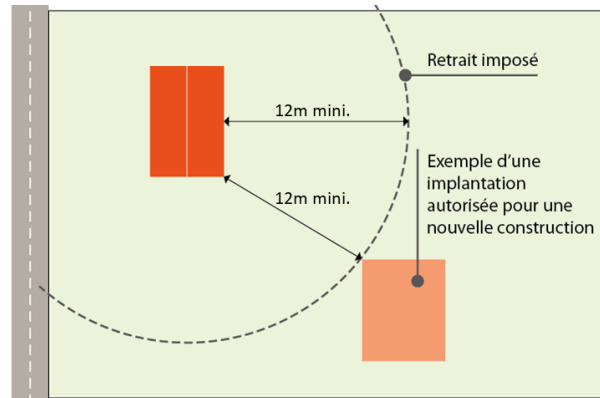
**1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge minimale de retrait de **12 mètres** en tous points de la construction.

Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

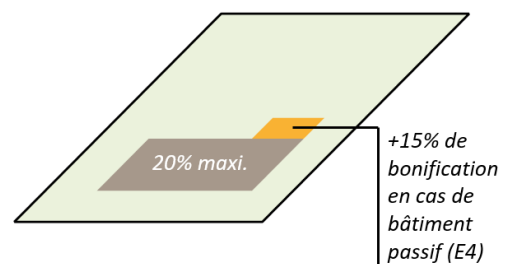
- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.



**1.4. Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de **+15 %** dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).



Exemple sur une parcelle de 700 m<sup>2</sup> :

- Emprise au sol maximale de 140 m<sup>2</sup> (soit 20% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).
- Emprise au sol maximale de 161 m<sup>2</sup> (soit 140 m<sup>2</sup> (20% de la superficie de l'unité foncière) + 21 m<sup>2</sup> (correspondant aux 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

Dispositions spécifiques :

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement, sa surélévation et/ou son extension sont admises dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

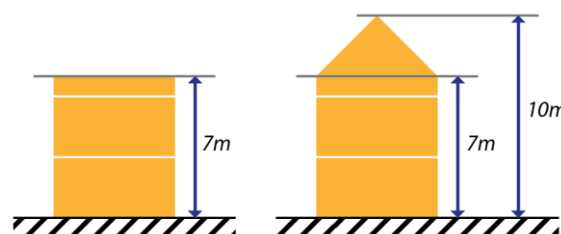
Toutefois, ces travaux d'aménagement, surélévation et/ou extension sont bonifiés de 5 m<sup>2</sup> (soit un total de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire) dans le cas où ils permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans son ensemble de manière à atteindre la réglementation thermique applicable au moment du dépôt du permis (pour rappel, la réglementation thermique en vigueur à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) est la RT 2012).

Par ailleurs, la création d'une annexe dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est également admise.

**1.5. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **10 mètres** au point le plus haut.

Modalités de calcul :

La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

Dispositions spécifiques :

La hauteur des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, peut atteindre 15 mètres maximum.

Dans le cas où les antennes relais de radiotéléphonie mobile sont implantées sur un bâtiment existant, leur hauteur est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Rappel :**

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter auprès de ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

#### **a) Les toitures**

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

La composition, les matériaux et les couleurs recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre toiture) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Châssis de toit et lucarnes :

Les ouvertures de toit devront être de dimensions plus hautes que larges, implantées sur un seul niveau sans dépasser 1/3 du linéaire de la façade, positionnées dans le même plan que celui du toit et en cohérence avec la composition générale. Elles doivent notamment être placées de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

#### En cas de toitures terrasses

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

## **b) Les façades**

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les matériaux tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les matériaux et les couleurs à privilégier pour le traitement des façades sont ceux recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre façade) figurant en annexe du PLU.

### Les éléments décoratifs

La mise en œuvre des modénatures et des éléments de marquage réalisés de manière harmonieuse avec les constructions avoisinantes (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc.) est préconisée.

### Les façades commerciales :

Les devantures doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade qu'elles occupent mais aussi plus largement dans l'ensemble urbain auquel elles appartiennent. Les aplats de couleurs ne doivent pas venir dénoter avec les teintes générales existantes.

Les colonnettes de fonte, lorsqu'elles existent, doivent être maintenues. Elles sont un signe du passé et constituent un atout visuel. Les fausses pierres porteuses, faux claveaux, etc. sont proscrits.

Les devantures doivent mettre en avant la trame verticale de la façade en laissant lisibles les structures porteuses de l'immeuble. Pour cela, les parties pleines sur les limites mitoyennes de l'immeuble doivent être conservées. L'entrée et les baies vitrées du commerce doivent se placer en alignement avec les ouvertures des étages supérieurs.

La trame horizontale doit également être respectée en déterminant la hauteur de la porte d'entrée, des baies vitrées, des enseignes et du soubassement en rapport avec les tracés horizontaux existants des immeubles mitoyens.

Les enseignes ne doivent ni masquer, ni recouvrir les éléments architecturaux de la façade qu'elles occupent. La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité. L'implantation des enseignes parallèles doit se faire en rez-de-chaussée, sans dépasser les limites du plancher du 1<sup>er</sup> étage. Les enseignes perpendiculaires doivent être positionnées au même niveau que les enseignes parallèles.

En complément du présent règlement, le positionnement des enseignes et les couleurs et vitrines des devantures commerciales recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre devantures commerciales) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

## **c) Les menuiseries et ferronneries**

Chaque type de menuiseries d'une même façade (fenêtres, portes, volets) doit être de même nature et de même matériau.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important de soigner ces éléments. Les ferronneries d'un même bâtiment doivent être de facture identique.

**d) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

**e) Les éléments techniques :**Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne doit pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé. Par leur localisation ou leur aspect (traitement avec des dispositifs de camouflage, etc.), elles devront être le moins visible possible.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'extension ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### **a) Les toitures**

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

### **b) Les façades**

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

**2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails**

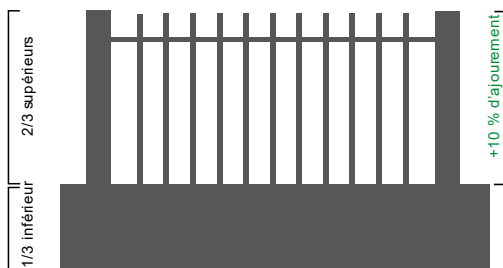
La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque doit être limitée au tiers inférieur de la surface. Les deux tiers supérieurs de la clôture doivent être ajourés sur au moins 10 %.



Schémas indicatifs

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les murs pleins pourront toutefois être autorisés si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions, dans la limite d'un accès par unité foncière.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

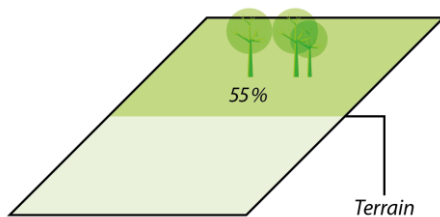
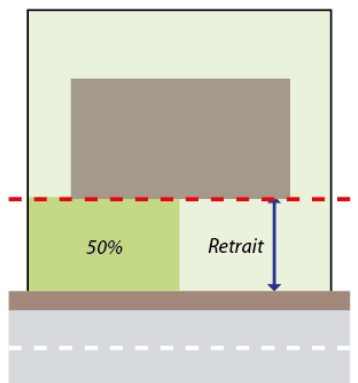
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### **3.1. Espaces verts de pleine terre**

55 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces verts de pleine terre (*schéma 1*).

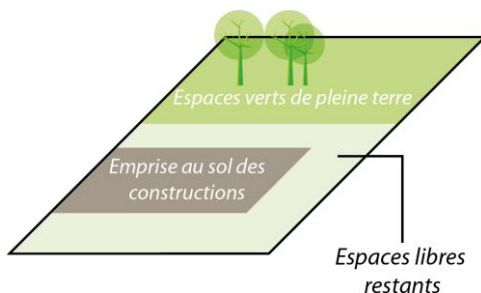
Par ailleurs, la marge de retrait imposée depuis la voie doit être traitée en espace vert de pleine terre et paysager sur au moins 50 % (*schéma 2*).

Schéma 1 :Schéma 2 :

Ces espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

### 3.2. Espaces éco-aménagés

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.



#### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

### 3.3. Arbres et plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### 4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de place imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

#### a) Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les logements jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>Pour les logements de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> </ul>

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
		<ul style="list-style-type: none"> <li>À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>1 place</b> par logement ;</li> <li><b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li><b>1 place</b> de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1 place</b> de stationnement pour 3 chambres.</li> </ul>
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>A moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> maximum par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> minimum par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :**

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

### **c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

### **d) Obligations en matière de stationnement vélo :**

#### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

#### Les constructions à destination de bureaux

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et équivalente à au moins 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

#### Les constructions à destination de commerces, artisanat, hébergement hôtelier de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

#### Les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur)

Il est exigé la réalisation de :

- minimum 1 place pour 8 à 12 élèves ou étudiants pour les écoles primaires ;
- minimum 1 place pour 3 à 5 élèves ou étudiants pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

## **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

## **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de :

- **3,5 mètres** pour tout projet desservant 1 à 4 logements.
- **5 mètres** pour tout projet desservant 5 logements et plus.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé, et même obligatoire dans le cas d’un projet bénéficiant du dispositif d’emprise au sol bonifiée (certification « bâtiment passif » (E4)), de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Quartiers résidentiels d'habitat pavillonnaire situés en site classé ou inscrit

La zone UP correspond aux quartiers pavillonnaires qui sont situés en site protégé, en particulier ceux de la colline de la Jonchère, ainsi que ceux des îles de la Loge et de la Chaussée. Cette zone est également soumise à des risques d'inondation et de carrières.

Le sous-secteur UPc correspond au site classé de la colline de la Jonchère.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

## PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- être implantée sur un bâtiment existant ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

## **PARAGRAPHE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins **10 logements** et/ou **800 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, sur une même unité foncière, devra comporter au moins **35 %** de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Application des dispositions du présent chapitre en cas de division de parcelle

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

### PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

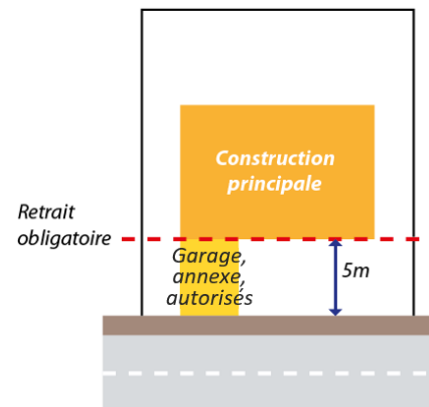
#### 1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à la limite des emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

##### Dispositions spécifiques :

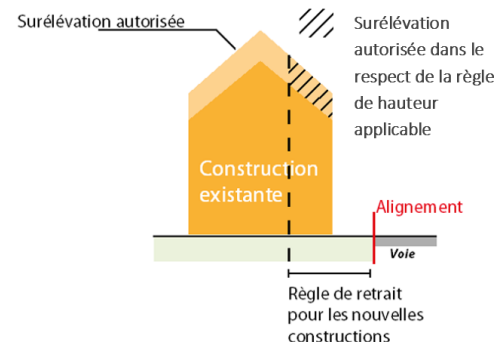
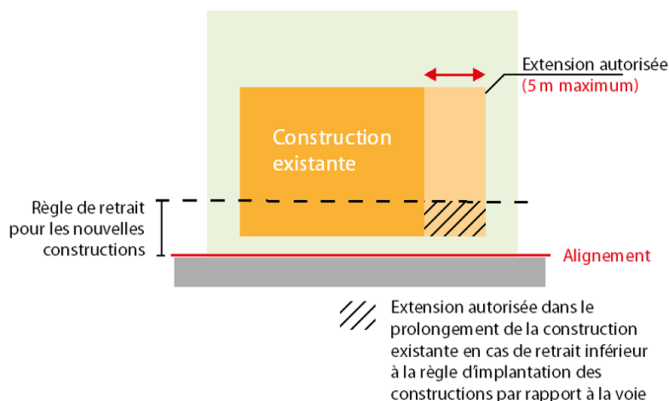
Les constructions annexes, abris légers, garages, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantés dans cette marge de retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics.



Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

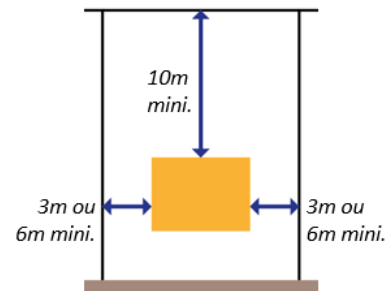
- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



## 1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant les marges minimales de retrait suivantes :

- **3 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **6 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues ;
- **10 mètres** depuis au moins l'une des limites séparatives.



Toutefois, une implantation sur une limite séparative latérale maximum est possible dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Une hauteur limitée à **3,50 mètres** au point le plus haut dans une bande d'épaisseur de **3 mètres** en vis-à-vis de la limite séparative (*schéma 1*) ;
- Un linéaire de façade en limite séparative inférieur à **10 mètres** (*schéma 2*).

Schéma 1 :

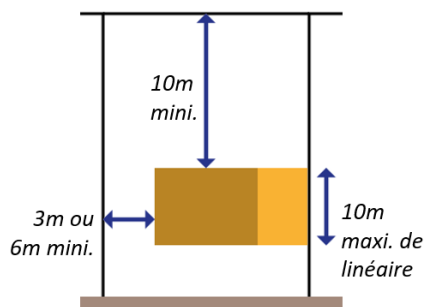
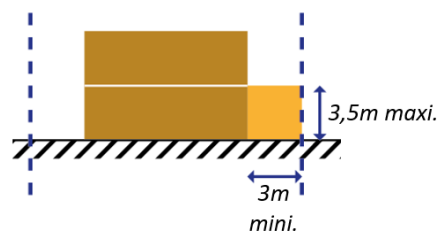


Schéma 2 :



### Dispositions spécifiques :

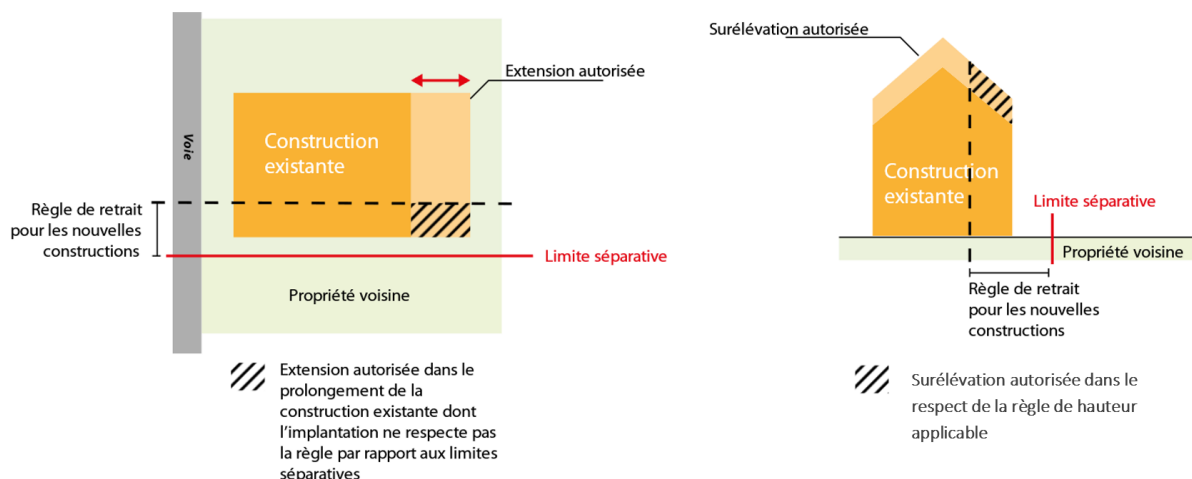
Lorsqu'il existe une façade sans baie d'une construction voisine existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) en limite séparative, une implantation sur cette même limite est admise sous condition ne dépasser en aucun point cette héberge.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les installations nécessaires aux services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



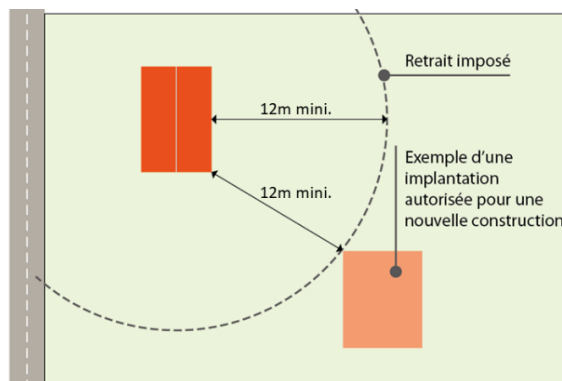
### 1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge minimale de retrait de **12 mètres** en tous points de la construction.

#### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

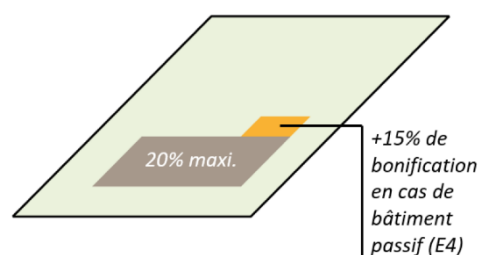
- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.



### 1.4. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de **+15 %** dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

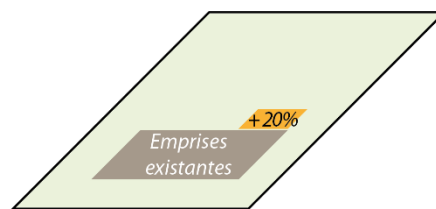


#### Exemple sur une parcelle de 700 m<sup>2</sup> :

- Emprise au sol maximale de 140 m<sup>2</sup> (soit 20% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).
- Emprise au sol maximale de 161 m<sup>2</sup> (soit 140 m<sup>2</sup> (20% de la superficie de l'unité foncière) + 21 m<sup>2</sup> (correspondant aux 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

Règle spécifique au sous-secteur UPc :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise des constructions principales existantes à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) augmentée de **+20 %** maximum.

Dispositions spécifiques :

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement, sa surélévation et/ou son extension sont admises dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

Toutefois, ces travaux d'aménagement, surélévation et/ou extension sont bonifiés de 5 m<sup>2</sup> (soit un total de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire) dans le cas où ils permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans son ensemble de manière à atteindre la réglementation thermique applicable au moment du dépôt du permis (pour rappel, la réglementation thermique en vigueur à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) est la RT 2012).

Par ailleurs, la création d'une annexe dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est également admise.

**1.5. Hauteur maximale des constructions**

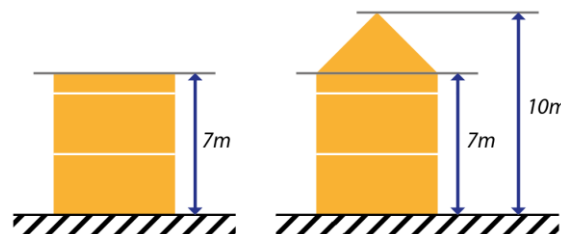
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **10 mètres** au point le plus haut.

Modalités de calcul :

La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

Dispositions spécifiques :

La hauteur des antennes relais de radiotéléphonie mobile implantées sur un bâtiment existant, est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Rappel :**

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter auprès de ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

#### **a) Les toitures**

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

La composition, les matériaux et les couleurs recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre toiture) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Châssis de toit et lucarnes :

Les ouvertures de toit devront être de dimensions plus hautes que larges, implantées sur un seul niveau sans dépasser 1/3 du linéaire de la façade, positionnées dans le même plan que celui du toit et en cohérence avec la composition générale. Elles doivent notamment être placées de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

#### En cas de toitures terrasses

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

## **b) Les façades**

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les matériaux tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les matériaux et les couleurs à privilégier pour le traitement des façades sont ceux recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre façade) figurant en annexe du PLU.

### Les éléments décoratifs

La mise en œuvre des modénatures et des éléments de marquage réalisés de manière harmonieuse avec les constructions avoisinantes (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc.) est préconisée.

### Les façades commerciales :

Les devantures doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade qu'elles occupent mais aussi plus largement dans l'ensemble urbain auquel elles appartiennent. Les aplats de couleurs ne doivent pas venir dénoter avec les teintes générales existantes.

Les colonnettes de fonte, lorsqu'elles existent, doivent être maintenues. Elles sont un signe du passé et constituent un atout visuel. Les fausses pierres porteuses, faux claveaux, etc. sont proscrits.

Les devantures doivent mettre en avant la trame verticale de la façade en laissant lisibles les structures porteuses de l'immeuble. Pour cela, les parties pleines sur les limites mitoyennes de l'immeuble doivent être conservées. L'entrée et les baies vitrées du commerce doivent se placer en alignement avec les ouvertures des étages supérieurs.

La trame horizontale doit également être respectée en déterminant la hauteur de la porte d'entrée, des baies vitrées, des enseignes et du soubassement en rapport avec les tracés horizontaux existants des immeubles mitoyens.

Les enseignes ne doivent ni masquer, ni recouvrir les éléments architecturaux de la façade qu'elles occupent. La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité. L'implantation des enseignes parallèles doit se faire en rez-de-chaussée, sans dépasser les limites du plancher du 1<sup>er</sup> étage. Les enseignes perpendiculaires doivent être positionnées au même niveau que les enseignes parallèles.

En complément du présent règlement, le positionnement des enseignes et les couleurs et vitrines des devantures commerciales recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre devantures commerciales) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

## **c) Les menuiseries et ferronneries**

Chaque type de menuiseries d'une même façade (fenêtres, portes, volets) doit être de même nature et de même matériau.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important de soigner ces éléments. Les ferronneries d'un même bâtiment doivent être de facture identique.

**d) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

**e) Les éléments techniques :**Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne doit pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdit les travaux d'aménagement, d'extension ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### **a) Les toitures**

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

### **b) Les façades**

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

**2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails**

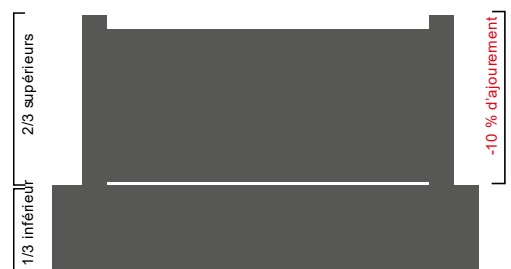
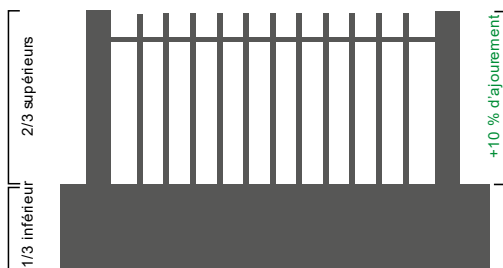
La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque doit être limitée au tiers inférieur de la surface. Les deux tiers supérieurs de la clôture doivent être ajourés sur au moins 10 %.



Schémas indicatifs

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les murs pleins pourront toutefois être autorisés si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions, dans la limite d'un accès par unité foncière.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

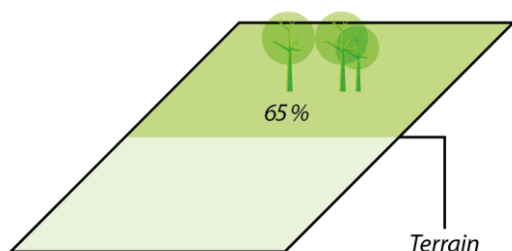
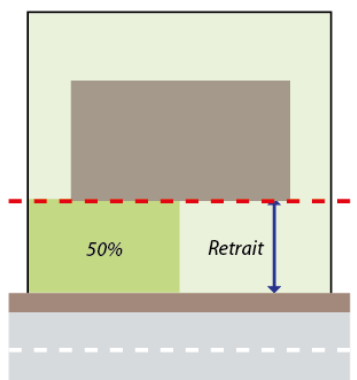
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### **3.1. Espaces verts de pleine terre**

**65 %** au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces verts de pleine terre (*schéma 1*).

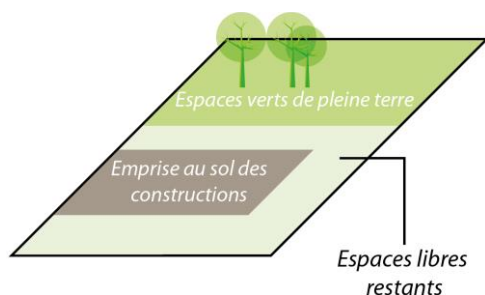
Par ailleurs, la marge de retrait imposée depuis la voie doit être traitée en espace vert de pleine terre et paysager sur au moins **50 %** (*schéma 2*).

Schéma 1 :Schéma 2 :

Ces espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

### 3.2. Espaces éco-aménagés

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.



#### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

### **3.3. Arbres et plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### **4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de place imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

## a) Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> <li>• À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

### c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

### d) Obligations en matière de stationnement vélo :

#### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

#### Equipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

#### Les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur)

Il est exigé la réalisation de :

- minimum 1 place pour 8 à 12 élèves ou étudiants pour les écoles primaires ;
- minimum 1 place pour 3 à 5 élèves ou étudiants pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

#### **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

#### **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de :

- **3,5 mètres** pour tout projet desservant 1 à 4 logements.
- **5 mètres** pour tout projet desservant 5 logements et plus.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé, et même obligatoire dans le cas d’un projet bénéficiant du dispositif d’emprise au sol bonifiée (certification « bâtiment passif » (E4)), de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifié par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### Grandes emprises d'équipements

La zone UL regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements publics d'intérêt collectif de type loisirs, sports, éducation santé, mais aussi de tourisme. Cette zone doit permettre d'accueillir des constructions et infrastructures répondant aux besoins actuels et futurs des habitants.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			...d'être lié et nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			...d'être lié et nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- être implantée à plus de 25 mètres de toute construction existante ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### **PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

#### **1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

##### Calcul des retraits :

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade, à son point le plus haut, située en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de :

- **2,5 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **4 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues.

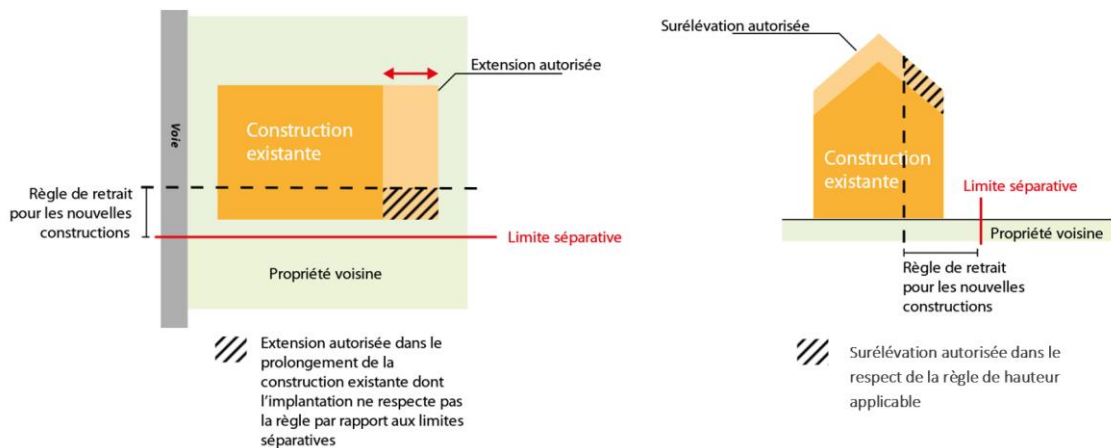
##### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis ;
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



### **1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge minimale de retrait de **4 mètres** en tous points de la construction.

#### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;

### **1.4. Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

### **1.5. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

#### Modalités de calcul :

La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

#### Dispositions spécifiques :

Dans le cas où les antennes relais de radiotéléphonie mobile sont implantées sur un bâtiment existant, leur hauteur est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Rappel :**

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter auprès de ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

#### **a) Les toitures**

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

La composition, les matériaux et les couleurs recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre toiture) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### **Châssis de toit et lucarnes :**

Les ouvertures de toit devront être de dimensions plus hautes que larges, implantées sur un seul niveau sans dépasser 1/3 du linéaire de la façade, positionnées dans le même plan que celui du toit et en cohérence avec la composition générale. Elles doivent notamment être placées de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

### En cas de toitures terrasses

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

#### **b) Les façades**

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les matériaux tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les matériaux et les couleurs à privilégier pour le traitement des façades sont ceux recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre façade) figurant en annexe du PLU.

#### Les éléments décoratifs

La mise en œuvre des modénatures et des éléments de marquage réalisés de manière harmonieuse avec les constructions avoisinantes (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc.) est préconisée.

#### Les façades commerciales :

Les devantures doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade qu'elles occupent mais aussi plus largement dans l'ensemble urbain auquel elles appartiennent. Les aplats de couleurs ne doivent pas venir dénoter avec les teintes générales existantes.

Les colonnettes de fonte, lorsqu'elles existent, doivent être maintenues. Elles sont un signe du passé et constituent un atout visuel. Les fausses pierres porteuses, faux claveaux, etc. sont proscrits.

Les devantures doivent mettre en avant la trame verticale de la façade en laissant lisibles les structures porteuses de l'immeuble. Pour cela, les parties pleines sur les limites mitoyennes de l'immeuble doivent être conservées. L'entrée et les baies vitrées du commerce doivent se placer en alignement avec les ouvertures des étages supérieurs.

La trame horizontale doit également être respectée en déterminant la hauteur de la porte d'entrée, des baies vitrées, des enseignes et du soubassement en rapport avec les tracés horizontaux existants des immeubles mitoyens.

Les enseignes ne doivent ni masquer, ni recouvrir les éléments architecturaux de la façade qu'elles occupent. La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité. L'implantation des enseignes parallèles doit se faire en rez-de-chaussée, sans dépasser les limites du plancher du 1<sup>er</sup> étage. Les enseignes perpendiculaires doivent être positionnées au même niveau que les enseignes parallèles.

En complément du présent règlement, le positionnement des enseignes et les couleurs et vitrines des devantures commerciales recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre devantures commerciales) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Chaque type de menuiseries d'une même façade (fenêtres, portes, volets) doit être de même nature et de même matériaux.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important de soigner ces éléments. Les ferronneries d'un même bâtiment doivent être de facture identique.

**d) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

**e) Les éléments techniques :**Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne doit pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé. Par leur localisation ou leur aspect (traitement avec des dispositifs de camouflage, etc.), elles devront être le moins visible possible.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdit les travaux d'aménagement, d'extension ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### **a) Les toitures**

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

### **b) Les façades**

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

### **c) Les menuiseries et ferronneries**

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

### Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

## **2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails**

La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

### Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales,
- d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables.

La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 1,80 mètre si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain

### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

## **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### **3.1. Espaces libres de toute construction**

**30 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts paysagés.

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

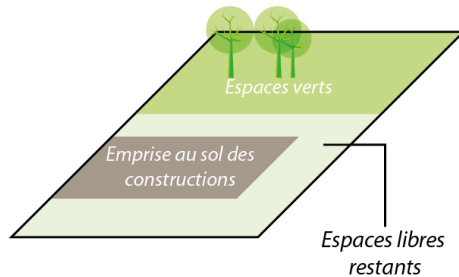
Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

### **3.2. Espaces éco-aménagés**

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts paysagés imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.



**Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :**

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### **4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de place imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

## a) Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> <li>• À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État:-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> maximum par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes : <b>1 place</b> minimum par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de

stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

#### **c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

#### **d) Obligations en matière de stationnement vélo :**

##### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

##### Les constructions à destination de bureaux

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et équivalente à au moins 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

#### Les constructions à destination d'entrepôts

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 5 employés.

#### Equipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

#### Les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur)

Il est exigé la réalisation de :

- minimum 1 place pour 8 à 12 élèves ou étudiants pour les écoles primaires ;
- minimum 1 place pour 3 à 5 élèves ou étudiants pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

### **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

### **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifié par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

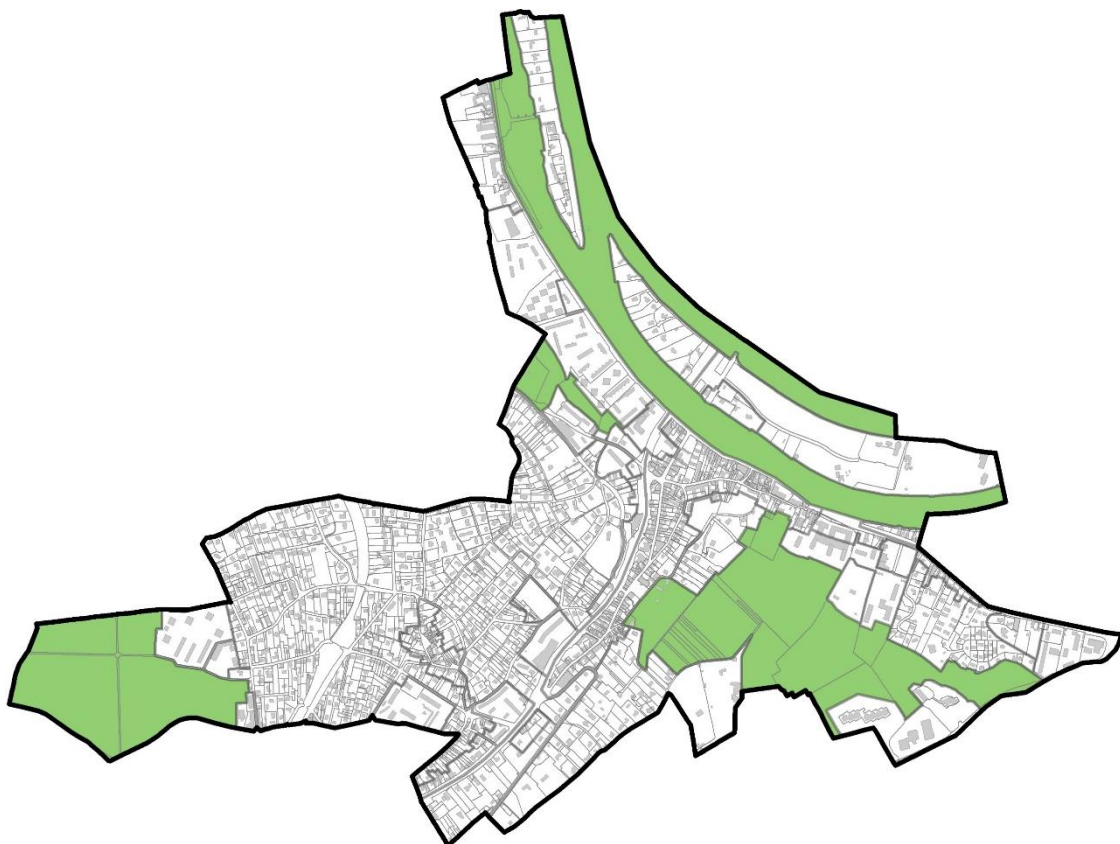
### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Zones naturelles

La zone N correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique. Il s'agit de la Seine, de ses coteaux boisés ainsi que des parcs forestiers de la Jonchère et des Cormiers.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

## PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...de constituer l' <b>extension</b> d'une construction existante à destination d'habitation, à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021), dans la limite de 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou une seule <b>annexe</b> à l'habitation, dans les conditions précises fixées dans le tableau ci-après* dans la limite de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et 3,50 mètres de hauteur, dès lors que l'extension et/ou l'annexe ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			...notamment d'être nécessaire à l'entretien et à l'exploitation des bois, parcs et forêts, dans la limite de 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Établissements			

	d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- être implantée à plus de 100 mètres de toute construction existante ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Conditions spécifiques à respecter en cas d'extension et d'annexes à l'habitation :

Objet	Extension de l'habitation	Annexes à l'habitation
<b>Dispositions préalables</b>	Habitation initiale de 60 m <sup>2</sup> minimum Surface totale de plancher maximum après travaux doit être inférieure à 200 m <sup>2</sup> (extension + existant)	Une seule annexe autorisée par construction existante
<b>Zone d'implantation</b>	En extension de l'habitation existante (accolée)	Inférieur à 20 mètres du bâtiment principal
<b>Condition de hauteur</b>	Alignement sur habitation existante au point le plus bas	3,50 mètres au point le plus haut et un seul niveau construit
<b>Condition d'emprise et de densité</b>	Surface construite maximum = 20 m <sup>2</sup>	Surface d'emprise au sol limitée à 10 m <sup>2</sup> par unité foncière

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) :

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Naturels (PPRN) lié à l’effondrement des anciennes carrières souterraines approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2012 et modifié par arrêté préfectoral en date du 6 février 2017. Dans toutes les zones concernées par ce risque naturel, identifiées sur le document graphique par la limite de zone du PPRN, tout projet doit respecter les dispositions du règlement du PPRN (cf. annexes servitudes du PLU).

## II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ***PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***

#### ***1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation***

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

#### ***1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives qui doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade, à son point le plus haut, située en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de :

- **2,5 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **4 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues ;

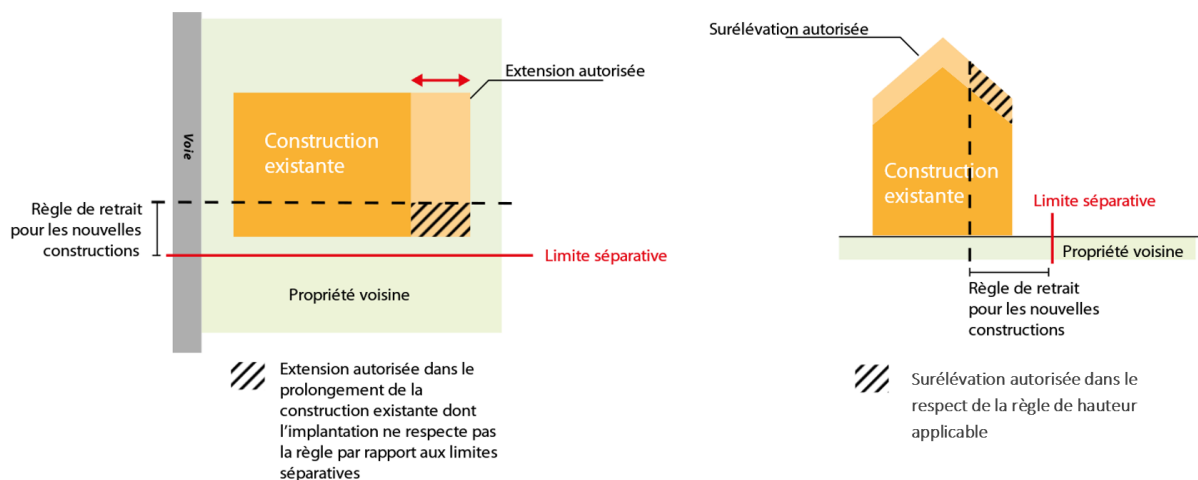
##### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



### **1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle entre deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière.

Toutefois, les constructions annexes doivent respecter une marge minimale de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction annexe au point le plus haut. La marge maximale de retrait est fixée à **20 mètres** entre les constructions principales à destination d'habitation et les annexes.

### **1.4. Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021), augmentée de **20 m<sup>2</sup>** maximum.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à **10 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à **30 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

### **1.5. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit permettre d'assurer leur intégration dans le paysage et de limiter leur impact par rapport aux perspectives donnant sur les berges de la Seine ou sur les coteaux boisés sans toutefois dépasser :

- **7 mètres** au point le plus haut.
- la hauteur de l'habitation existante dans le cas d'extension des constructions existantes à destination d'habitation.
- **3,50 mètres** dans le cas de constructions annexes avec un seul niveau.

Modalités de calcul :

La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

Dispositions spécifiques :

La hauteur des antennes relais de radiotéléphonie mobile implantées sur un bâtiment existant, est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Rappel :**

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter auprès de ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant l'unité bâtie dans laquelle elle s'insère ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

**a) Les toitures**

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

**b) Les façades**

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

**c) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

**d) Les éléments techniques :**

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé. Par leur localisation ou leur aspect (traitement avec des dispositifs de camouflage, etc.), elles devront être le moins visible possible.

**2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### a) Les toitures

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

#### b) Les façades

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

#### c) Les menuiseries et ferronneries

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

### 2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails

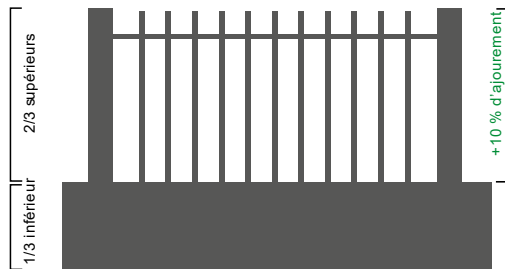
La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque doit être limitée au tiers inférieur de la surface. Les deux tiers supérieurs de la clôture doivent être ajourés sur au moins 10 %.



*Schémas indicatifs*

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les murs pleins pourront toutefois être autorisés si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions, dans la limite d'un accès par unité foncière.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables.

### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

## **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

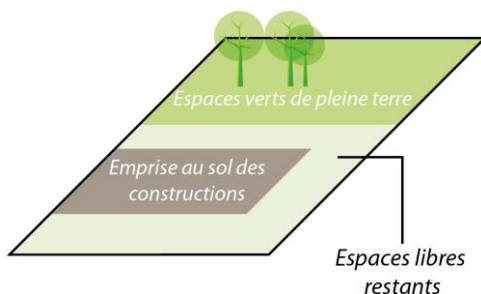
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

### **3.1. Espaces éco-aménagés**

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.



Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

### **3.2. Arbres et plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### **4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de place imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

**a) Nombre minimal de places de stationnement :**

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
<b>HABITATION</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> <li>• À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :**

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

### c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

### d) Obligations en matière de stationnement vélo :

#### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

#### équipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

#### **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

#### **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de :

- **3,5 mètres** pour tout projet desservant 1 à 4 logements.
- **5 mètres** pour tout projet desservant 5 logements et plus.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

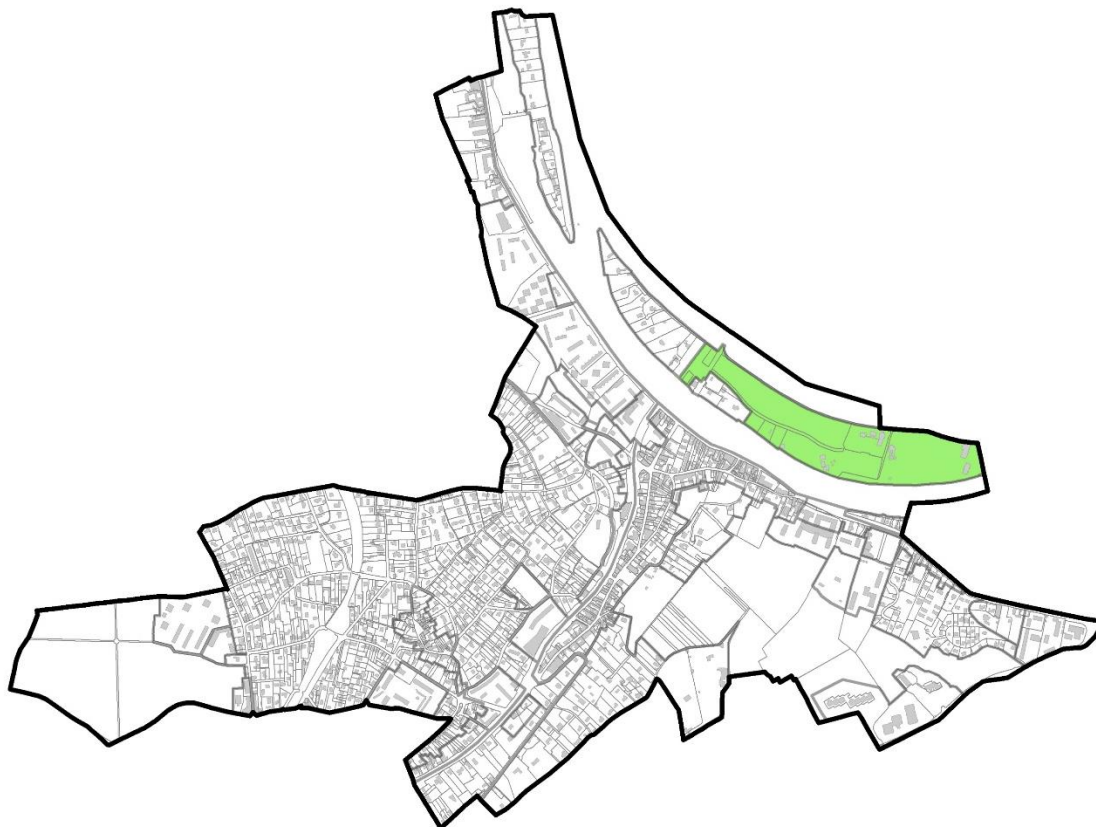
### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

### Zone naturelle de loisirs

Cette zone Na, située sur l'île de la Chaussée, correspond aux espaces destinés à accueillir des activités sportives et de loisirs compatibles avec la protection du site. Elle accueille également des terrains agricoles. Cette zone est entièrement couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la vallée de la Seine et de l'Oise. Au-delà du présent règlement du PLU, tout projet devra donc également être conforme aux dispositions réglementaires du PPRi.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			...de constituer l' <b>extension</b> d'une construction existante à destination d'habitation, à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) dans la limite de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou une seule <b>annexe</b> à l'habitation, dans les conditions précises fixées dans le tableau ci-après* dans la limite de 8 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et 3,50 mètres de hauteur, dans le respect du PPRI et dès lors que l'extension et/ou l'annexe ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			...dans le respect du PPRI et dès lors que leur présence en zone inondable est rendue indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			...dans le respect du PPRI et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement de			

	santé et d'action sociale			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			...de constituer des constructions permanentes de type serres, tunnels et / ou châssis à condition qu'ils soient implantés, conformément au PPRI, parallèlement à l'axe d'écoulement de la Seine ou munis de parois amovibles qui seront escamotées en temps de crue, et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- répondre à des besoins de desserte d'intérêt général ;
- être implantée à plus de 100 mètres de toute construction existante ;
- ne pas dépasser 21 mètres de haut au total ;
- satisfaire à des critères d'insertion paysagère.

Conditions spécifiques à respecter en cas d'extension et d'annexes à l'habitation :

Objet	Extension de l'habitation	Annexes à l'habitation
<b>Dispositions préalables</b>	Habitation initiale de 60 m <sup>2</sup> minimum Surface totale de plancher maximum après travaux doit être inférieure à 200 m <sup>2</sup> (extension + existant)	Une seule annexe autorisée par construction existante
<b>Zone d'implantation</b>	En extension de l'habitation existante (accolée)	Inférieur à 20 mètres du bâtiment principal
<b>Condition de hauteur</b>	Alignement sur habitation existante au point le plus bas	3,50 mètres au point le plus haut et un seul niveau construit

<b>Condition d'emprise et de densité</b>	Surface construite maximum = 10 m <sup>2</sup>	Surface d'emprise au sol limitée à 8 m <sup>2</sup> par unité foncière
--	--	--

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) :

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Naturels (PPRN) lié à l'effondrement des anciennes carrières souterraines approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2012 et modifié par arrêté préfectoral en date du 6 février 2017. Dans toutes les zones concernées par ce risque naturel, identifiées sur le document graphique par la limite de zone du PPRN, tout projet doit respecter les dispositions du règlement du PPRN (cf. annexes servitudes du PLU).

## II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ***PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***

#### ***1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation***

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

#### ***1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives qui doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade, à son point le plus haut, située en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de :

- **2,5 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **4 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues ;

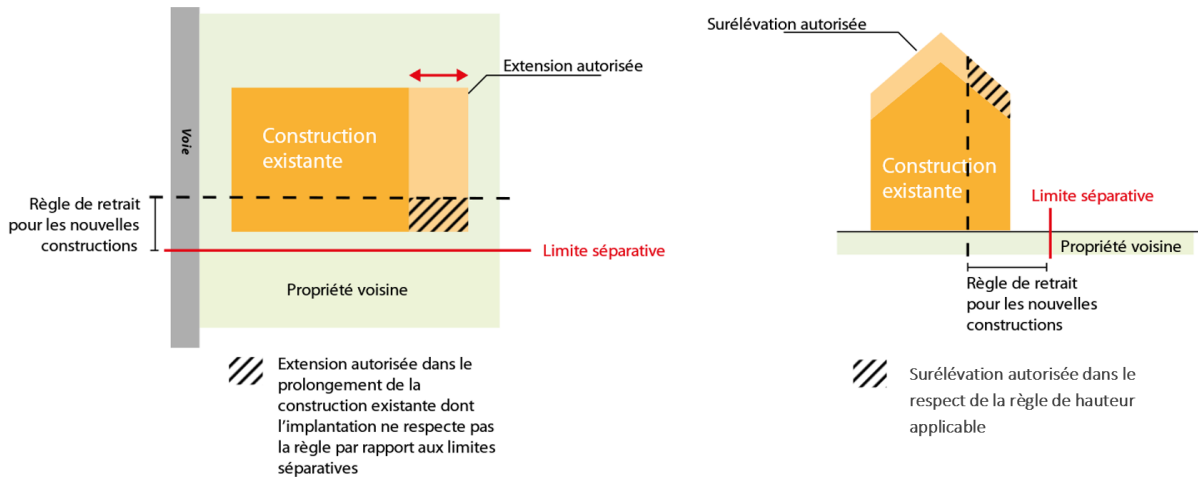
##### Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires aux services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale dans le prolongement de la façade existante sont admises dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la surélévation n'excède pas la règle de hauteur maximale applicable ;
- l'extension horizontale n'excède pas 5 mètres linéaires ;
- aucune vue directe nouvelle n'est créée à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.
- la surélévation et/ou l'extension horizontale respectent les autres dispositions du présent règlement et n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



### 1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle entre deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière.

Toutefois, les constructions annexes doivent respecter une marge minimale de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction annexe au point le plus haut. La marge maximale de retrait est fixée à **20 mètres** entre les constructions principales à destination d'habitation et les annexes.

### 1.4. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **6 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021), augmentée de **10 m<sup>2</sup>** maximum.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à **8 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions permanentes à usage agricole de type serres, tunnels et châssis est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

### 1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit permettre d'assurer leur intégration dans le paysage et de limiter leur impact par rapport aux perspectives donnant sur les berges de la Seine ou sur les coteaux boisés sans toutefois dépasser :

- **10 mètres** au point le plus haut.
- **5 mètres** au point le plus haut pour les constructions permanentes à usage agricole de type serres, tunnels et châssis.

#### Modalités de calcul :

La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;

- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

Dispositions spécifiques :

La hauteur des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, peut atteindre 21 mètres maximum.

Dans le cas où les antennes relais de radiotéléphonie mobile sont implantées sur un bâtiment existant, leur hauteur est limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du faitage de la construction la plus proche.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Rappel :**

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter auprès de ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant l'unité bâtie dans laquelle elle s'insère ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

**a) Les toitures**

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

**b) Les façades**

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

**c) Les dispositifs d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

**d) Les éléments techniques :**

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes relais nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé. Par leur localisation ou leur aspect (traitement avec des dispositifs de camouflage, etc.), elles devront être le moins visible possible.

**2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### a) Les toitures

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

#### b) Les façades

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

#### c) Les menuiseries et ferronneries

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

### 2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails

La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

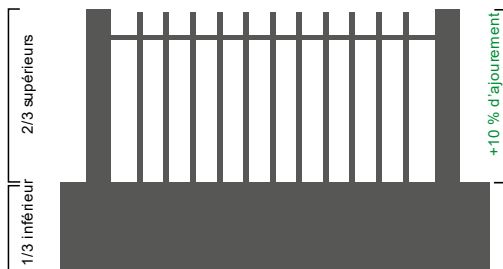
Conformément au PPRi, et indépendamment des dispositions qui suivent, toute clôture comportant une partie pleine ne pourra être autorisée qu'uniquement si elle est parallèle au sens d'écoulement des crues.

#### Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque doit être limitée au tiers inférieur de la surface. Les deux tiers supérieurs de la clôture doivent être ajourés sur au moins 10 %.



Schémas indicatifs

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les murs pleins pourront toutefois être autorisés si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions, dans la limite d'un accès par unité foncière.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables.

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

### **PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

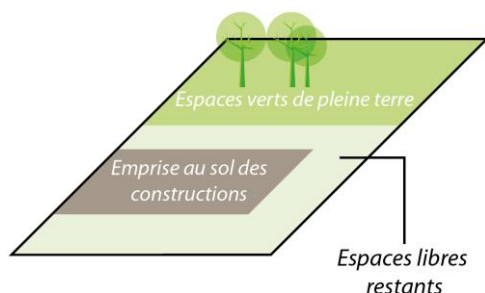
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

#### **3.1. Espaces éco-aménagés**

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.



Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

### **3.2. Arbres et plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### **4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de place imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

**a) Nombre minimal de places de stationnement :**

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
<b>HABITATION</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> <li>• À partir de 10 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé <b>1 place visiteur</b> par tranche entamée de 3 logements sans pour autant dépasser un ratio total de 2 places par logements à l'échelle de l'opération.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :**

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

#### **c) Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Les bâtiments neufs à destination principale d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

#### **d) Obligations en matière de stationnement vélo :**

##### Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

##### Equipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

## **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

#### **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de :

- **3,5 mètres** pour tout projet desservant 1 à 4 logements.
- **5 mètres** pour tout projet desservant 5 logements et plus.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.2. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifié par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

### **2.3. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

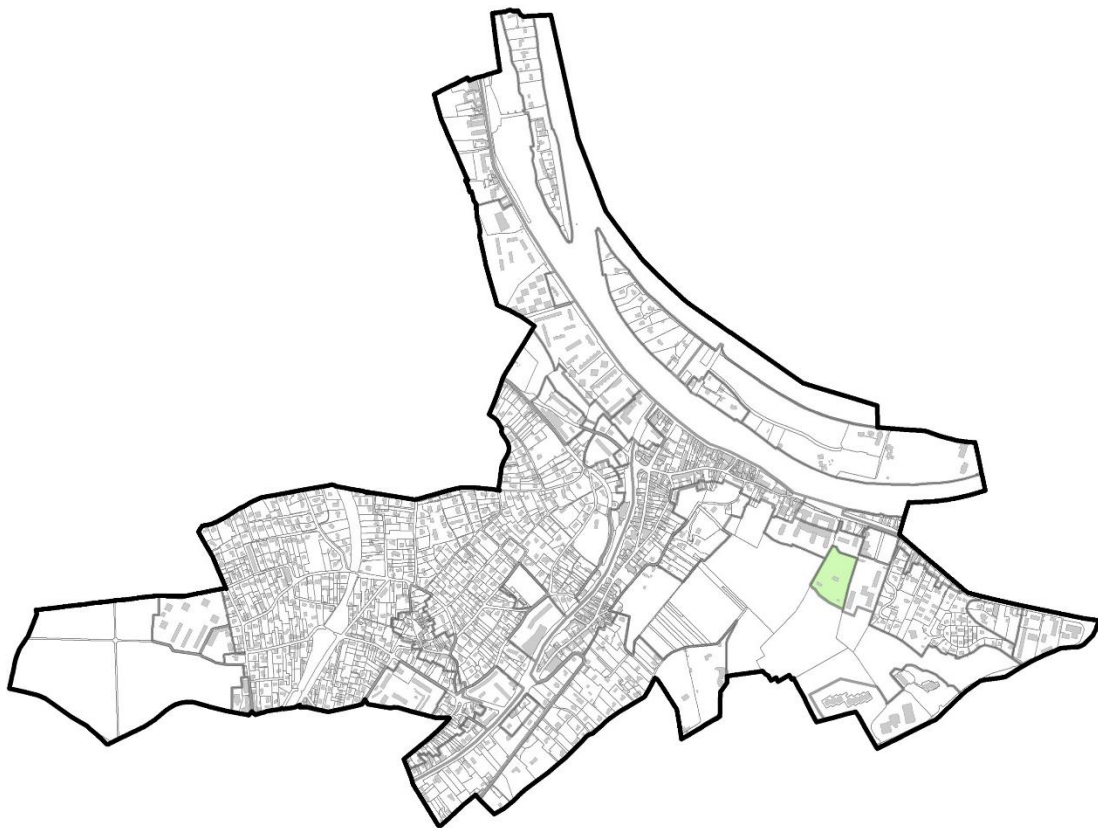
### **2.4. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

### Domaine des Frênes

La zone Nb correspond au site du domaine des Frênes. Il s'agit d'un espace naturel et culturel majeur de la commune qui, conformément aux orientations de l'OAP Site de la rue Ivan Tourgueniev, fait l'objet d'un projet de préservation et de valorisation.



*Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			...d'être réalisée à l'intérieur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021), et/ou de constituer une seule annexe à l'habitation, dans les conditions précises fixées dans le tableau ci-après* dans la limite de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et 3,50 mètres de hauteur, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			...d'être réalisée à l'intérieur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021), ou au sein d'une construction nouvelle qui n'excèdera pas 25 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, et dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Commerce de gros			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Équipements sportifs			
	Salles d'art et de spectacles			

	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			...d'être réalisé à l'intérieur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021),
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public ;
- les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet de travaux conservatoires (ravalement, réfection de toitures, etc.).

Conditions spécifiques à respecter en cas d'annexes à l'habitation :

<b>Dispositions préalables</b>	Une seule annexe autorisée par construction existante
<b>Zone d'implantation</b>	Inférieur à 20 mètres du bâtiment principal
<b>Condition de hauteur</b>	3,50 mètres au point le plus haut et un seul niveau construit
<b>Condition d'emprise et de densité</b>	Surface d'emprise au sol limitée à 10 m <sup>2</sup> par unité foncière

Dispositions spécifiques sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) :

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Naturels (PPRN) lié à l'effondrement des anciennes carrières souterraines approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2012 et modifié par arrêté préfectoral en date du 6 février 2017. Dans toutes les zones concernées par ce risque naturel, identifiées sur le document graphique par la limite de zone du PPRN, tout projet doit respecter les dispositions du règlement du PPRN (cf. annexes servitudes du PLU).

## II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### **PARAGRAPHE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation**

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à la limite des emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation.

#### **1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives qui doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade, à son point le plus haut, située en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de :

- **2,5 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues ;
- **4 mètres** dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues ;

Dispositions spécifiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions annexes et abris légers, d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut.

#### **1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle entre deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière.

Toutefois, les constructions annexes doivent respecter une marge minimale de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction annexe au point le plus haut. La marge maximale de retrait est fixée à **20 mètres** entre les constructions principales à destination d'habitation et les annexes.

#### **1.4. Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021).

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de restauration est fixée à **25 m<sup>2</sup>**.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à **10 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

### **1.5. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (11/02/2021).

La hauteur maximale des constructions à destination de restauration est fixée à **5 m**.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **3,50 mètres**, et constituée d'un seul niveau.

#### Modalités de calcul :

La hauteur maximale correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

## **PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Rappel :**

Les travaux exécutés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et en site inscrit sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Une charte de l'urbanisme figure en annexe. Il est recommandé, en complément du respect du présent règlement, de se reporter auprès de ce document.

### **2.1. Règles générales applicables à toutes les constructions**

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant l'unité bâtie dans laquelle elle s'insère ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants.

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature 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.

#### a) Les toitures

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

#### b) Les façades

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

#### c) Les dispositifs d'énergies renouvelables :

Les dispositifs d'énergies renouvelables de type « éoliennes » ou panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (toit, terrasse, façade) et être partie prenante de l'architecture du bâtiment. En outre, elles doivent respecter un dégagement par rapport aux obstacles éventuels (arbre, bâtiments annexes, etc.).

Les panneaux solaires en toiture doivent être au maximum intégrés au plan de toit.

Les tuiles et ardoises thermiques facilitent l'intégration du projet dans la couverture.

Les ballons de stockage des chauffe-eaux solaires doivent être non visibles depuis la rue, ou habillés de sorte à s'intégrer harmonieusement.

De manière générale, tout ajout d'équipements techniques doit s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment.

#### d) Les éléments techniques :

##### Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

## **2.2. Dispositions spécifiques applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- typologies des clôtures ;
- volets et fermetures.

Les extensions et surélévations doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### a) Les toitures

Les toitures des extensions et des annexes devront être réalisées en cohérence avec celle de la construction principale (formes, débords, matériaux).

Il est important de conserver ou de recréer les débords pour mettre en valeur l'authenticité des demeures et assurer la conservation du bâti.

#### b) Les façades

Les éléments de décor et de modénature existants doivent être sauvegardés et restaurés, dans le cadre d'une réfection ou d'un ravalement de la façade.

Les parements et autres modénatures réalisés en brique ou en pierres de taille appareillées devront être conservés.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

#### c) Les menuiseries et ferronneries

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront restaurées, plutôt que remplacées. Mais si leur renouvellement devient obligatoire, il faudra veiller à recréer le modèle à l'identique (matériau, composition, mise en œuvre, etc.) afin d'éviter l'accumulation d'éléments non adaptés qui appauvrissent la façade.

Les ferronneries enrichissent la façade et jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important d'en préserver les modèles anciens. En cas de renouvellement de certaines parties, s'il n'est pas possible de les reproduire, les ferronneries seront réalisées selon des formes simples en fer forgé avec prédominance d'éléments verticaux droits.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Patrimoine à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction telles qu'elles sont décrites dans les fiches annexées au présent règlement.

### **2.3. Dispositions spécifiques pour les clôtures et portails**

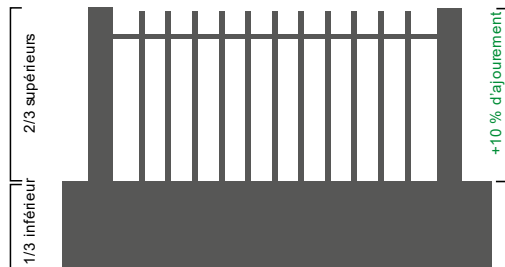
La composition, les dimensions et les matériaux des clôtures et portails recommandés dans la charte de l'urbanisme (chapitre clôtures et portails) figurant en annexe du PLU seront privilégiés.

#### Les clôtures sur rue

Le traitement de la clôture sur rue doit être d'une part le résultat d'attentions portées aux clôtures avoisinantes, et d'autre part l'aboutissement d'intentions spécifiques apportées au bâtiment et à l'ensemble de la parcelle qu'elle délimite. L'objectif est de s'inscrire à la fois dans son environnement immédiat, dans la continuité de la rue, dans un rapport harmonieux avec le bâti et dans une relation subtile avec le jardin.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur au-dessus du trottoir calculé à partir du terrain naturel sur l'unité foncière. Elles seront constituées d'un mur bahut surmonté par une grille à barreaudage vertical, le cas échéant doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque doit être limitée au tiers inférieur de la surface. Les deux tiers supérieurs de la clôture doivent être ajourés sur au moins 10 %.



Schémas indicatifs

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les murs pleins pourront toutefois être autorisés si cela est rendu nécessaire par des contraintes liées au bruit ou à la topographie du terrain.

Les clôtures existantes présentant un réel intérêt architectural ou paysager devront être conservées et restaurées en préservant les matériaux et la mise en œuvre d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée en restauration.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions, dans la limite d'un accès par unité foncière.

En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables.

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur d'au moins 10 cm au bas de la clôture.

## PARAGRAPHE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

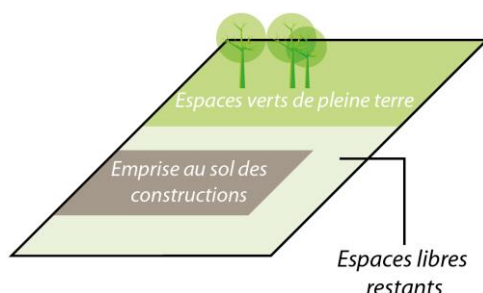
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

### 3.1. Espaces éco-aménagés

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

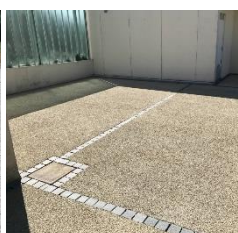


Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon



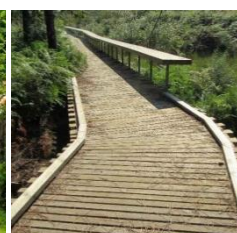
Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

### **3.2. Arbres et plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des essences invasives à proscrire, sont annexées au présent règlement (cf. annexes 4 et 5).

## **PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

### **4.1. Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher commencée. Dans le cas où le nombre total de places de stationnement est un nombre décimal, le nombre de place imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

**a) Nombre minimal de places de stationnement :**

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>1 place</b> par logement.</li> <li>• Pour les logements de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : au moins <b>2 places</b> par logement.</li> </ul> <p><u>Exception</u> : en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par logement ;</li> <li>• <b>½ place</b> par logement à moins de 500 mètres des gares de Bougival et de Louveciennes.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**b) Dispositions spécifiques communes à toutes les destinations de constructions :**

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pas de création de nouveau logement.

Dans les autres cas (travaux de réhabilitation et/ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et/ou aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)), les normes de stationnement du présent règlement s'appliquent.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

**c) Obligations en matière de stationnement vélo :**

Les constructions à destination de logements

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et donnera dans la mesure du possible directement sur la voie

publique. En outre, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'1 arceau pour 3 logements.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> avec au moins :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

#### Equipements publics

Il est exigé la réalisation de minimum 1 place pour 10 employés.

## **4.2. Dimensions des places et des voies d'accès**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

## **4.3. Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **PARAGRAPHE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **1.2. Conditions d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de :

- **3,5 mètres** pour tout projet desservant 1 à 4 logements.
- **5 mètres** pour tout projet desservant 5 logements et plus.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

## **PARAGRAPHE 2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT**

### **2.5. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable doit être alimentée par un branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l’incendie.

### **2.6. Assainissement**

Les projets d’aménagement, de construction et d’utilisation du sol doivent respecter le règlement d’assainissement collectif et non collectif. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

#### Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d’eaux usées (système de type séparatif et unitaire (cf. zonage d’assainissement)).

Toutefois, en l’absence de réseau ou en cas d’impossibilité technique grave (reconnue par une exonération de l’obligation de raccordement accordée par la collectivité détentrice de la compétence d’assainissement collectif) de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et réseaux d’eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d’assainissement n’est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement (se référer au règlement communautaire du service public de l’assainissement collectif).

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Les eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d’eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l’eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut l’évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

## **2.7. Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, etc.) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU. Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

## **2.8. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.



## DEFINITIONS

Les termes marqués d'un astérisque (\*) reprennent les définitions contenues dans le lexique national d'urbanisme prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU. Ces définitions sont complétées et précisées afin que celles-ci soient adaptées au contexte local.

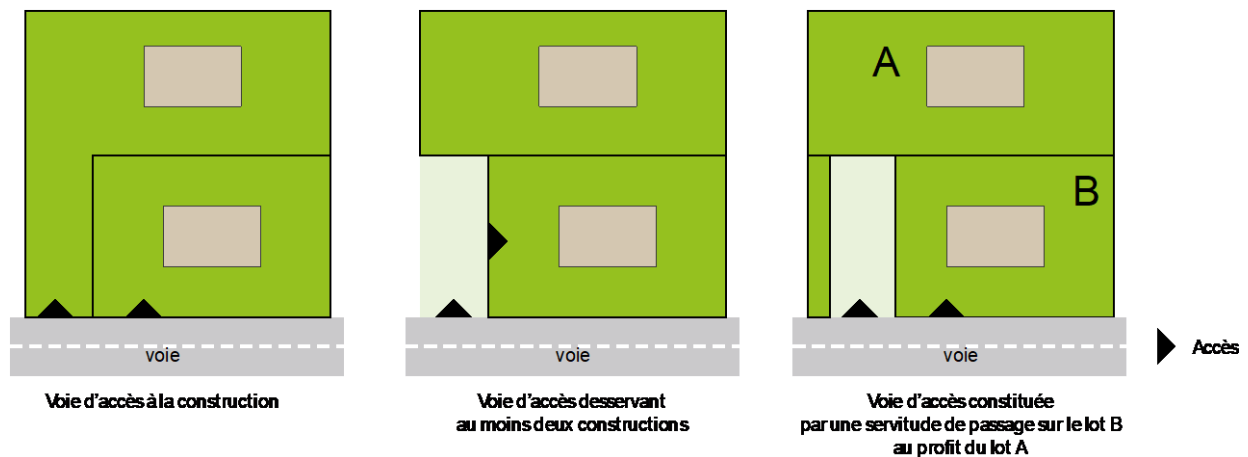
### Abris légers

Construction légère, c'est-à-dire sans fondation et dont les panneaux des murs sont constitués de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages, etc.), sans usage d'habitation.

### Accès et voie nouvelle

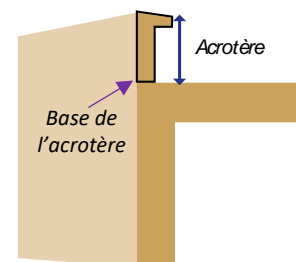
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs unités foncières distinctes.



### Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment. Dans le présent règlement la hauteur des constructions est calculée à la base de l'acrotère.



### Alignement par rapport aux voies

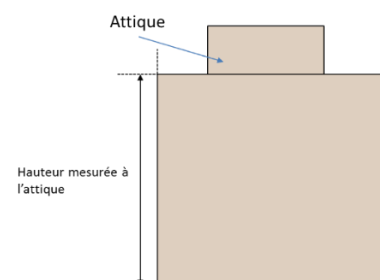
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique.

### Attique

Partie supérieure d'un bâtiment, en retrait des façades des niveaux inférieurs d'au moins 2 mètres.

### Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.



## **Bâtiment\***

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

## **Bâtiment passif**

Un bâtiment passif est une construction à très basse consommation dont la grande majorité des besoins en chauffage est comblée par les apports solaires et les apports internes, ce qui permet de se passer d'un système de chauffage conventionnel. Le niveau « bâtiment passif E4 » correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

## **Clôture**

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

## **Construction\***

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. À contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

## **Construction annexe**

Une construction annexe est une construction secondaire, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres au point le plus haut, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, et située sur la même unité foncière. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Au titre du présent règlement, et sauf autres dispositions spécifiques au sein de chaque zone, le nombre de constructions annexes est limité à deux par terrain.

## **Construction existante\***

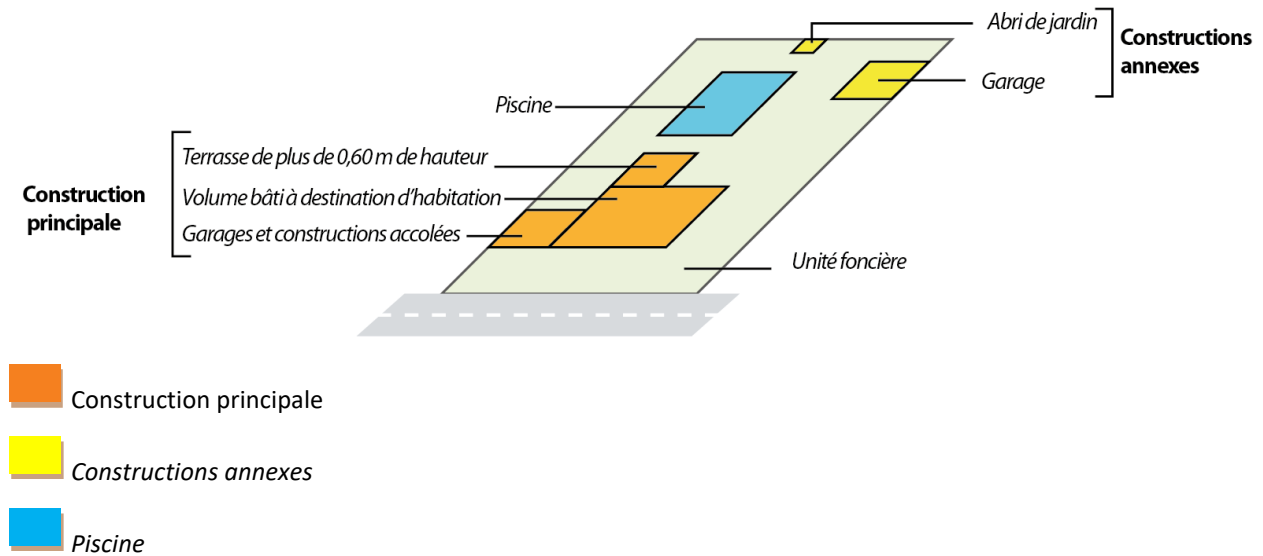
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

## **Construction principale**

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine.



## Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

## Destination et sous-destination des constructions (articles R151-27 à R159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</li> <li>- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</li> <li>- Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).</li> <li>- Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</li> </ul>
<b>Hébergement</b>	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>

<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».  Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
<b>Restauration</b>	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
<b>Commerce de gros</b>	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)  Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

<b>Cinéma</b>	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	
<b>Industrie</b>	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
<b>Entrepôt</b>	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<b>Bureau</b>	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</li> <li>- Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie,</li> </ul>

## DEFINITIONS

comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<p>caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</li> </ul>
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</li> <li>- Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.</li> </ul>
<b>Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale</b>	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.</li> <li>- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</li> </ul>
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
<b>Équipements sportifs</b>	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...)</li> <li>- Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).</li> </ul>

<b>Autres équipements recevant du public</b>	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
<b>Exploitation forestière</b>	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

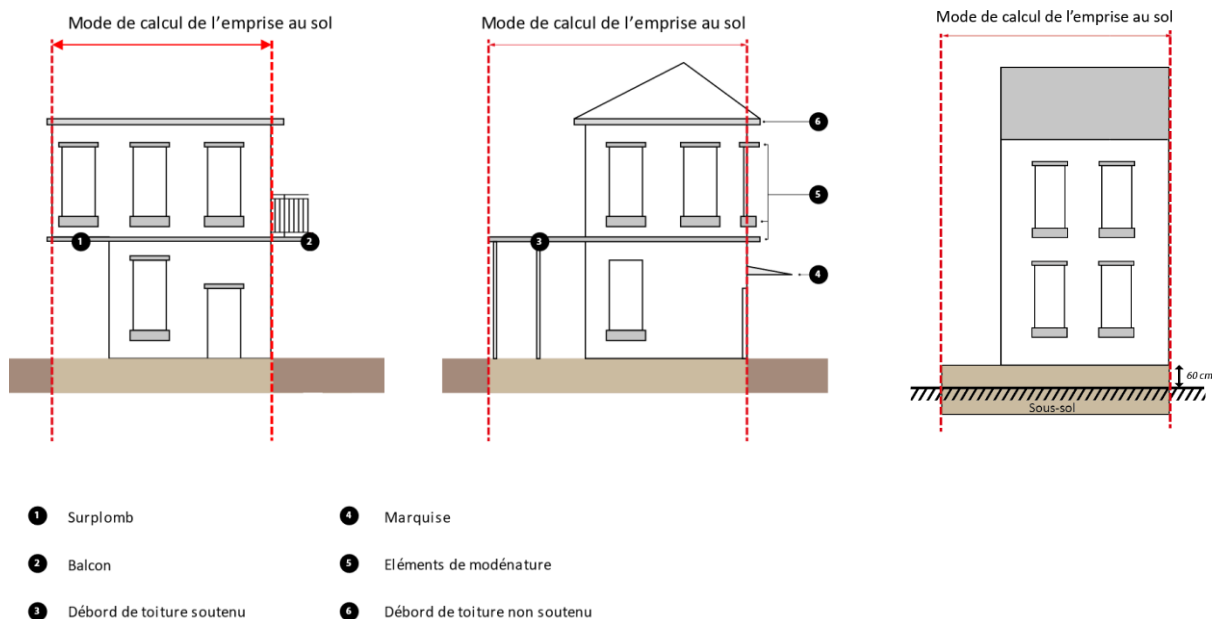
### **Emplacement réservé**

L'emplacement réservé correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

### **Emprise au sol\***

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les balcons, les ornements, tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements, sont exclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.



Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.

## Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 m.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Les surfaces des espaces destinés à un usage public (voie de circulation automobile ou piétonne publique, espace piéton public), qu'ils fassent parti du domaine public communal ou non, à partir du moment où l'usage public est avéré, ne génèrent pas, au titre du présent règlement, d'obligations en matière d'espaces verts de pleine terre.

## Extension\*

L'extension consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

## Façade\*

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

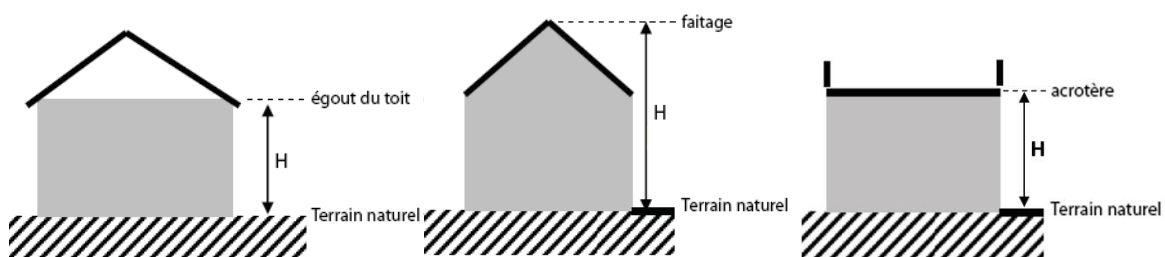
**Gabarit\***

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects (voir marges de recul ou de retrait) et d'emprise au sol.

**Hauteur\* des constructions**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

**Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :**

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant avant la réalisation de travaux nécessaires au projet de construction (remblais...) jusqu'à l'égout du toit, la base de l'acrotère (pour les toits terrasses), ou le point le plus haut de la construction ou partie de construction (ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, etc. exclus dans la limite de 2 mètres).

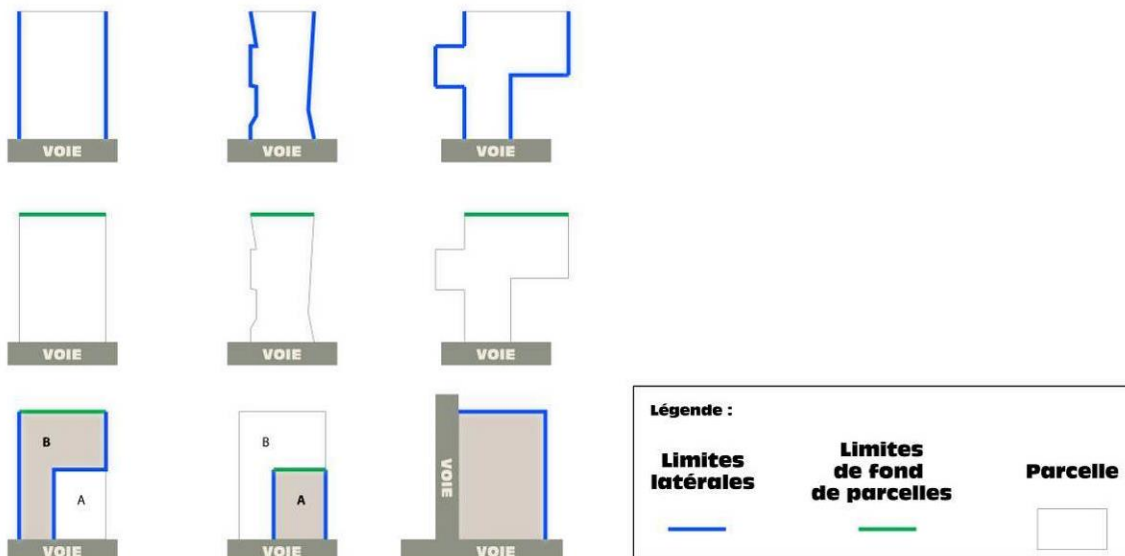
**Limites séparatives\* latérales et de fond de parcelle**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

# DEFINITIONS



## Héberge

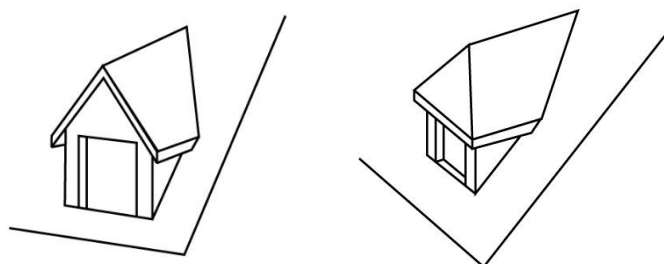
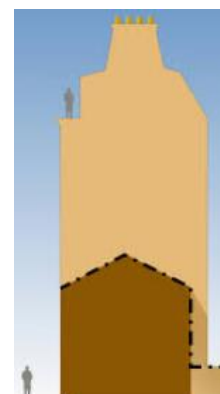
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

## Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

## Lucarne

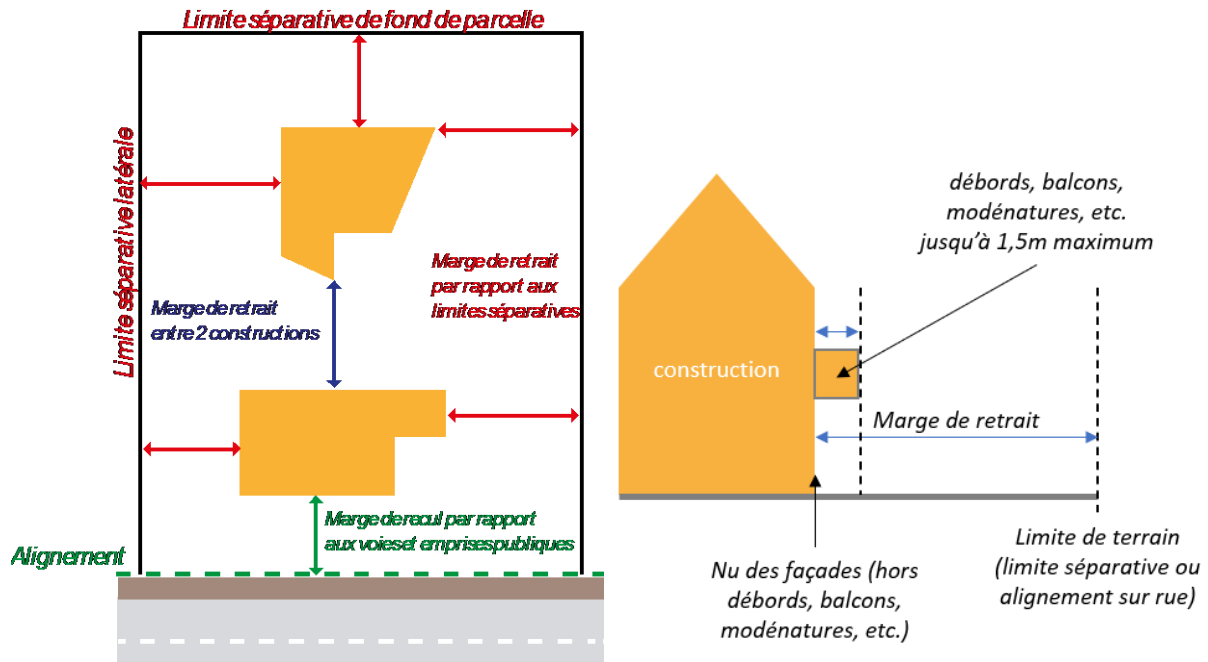
Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.



## Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre le nu des façades d'une construction (hors débords de toiture, balcons, modénatures, etc. dans la limite de 1,5 m) et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec le domaine public) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.



## Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant une façade aveugle.

## Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées au-dessus du plancher :
  - à moins de 2,60 m en rez-de-chaussée,
  - à moins de 1,90 m pour les étages.
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les lucarnes,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les abris légers,
- les percements en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- les ouvertures situées au-dessus du plancher :
  - à 2,60 m ou plus du rez-de-chaussée ;
  - à 1,90 m ou plus pour les étages,
- les châssis oscillants non-battants à plus de 1,90 m du plancher pour tous les niveaux.

## Ouverture de toit

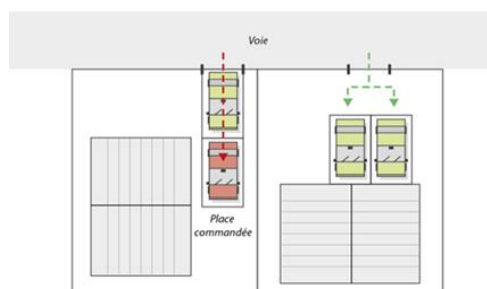
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

## Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

## Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



## Piscine

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

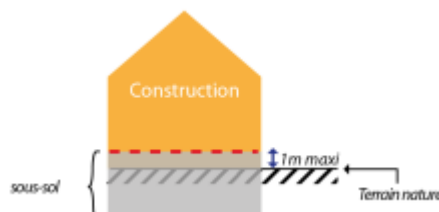
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés constituent une superficie imperméabilisée qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.



Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture en surélévation (d'une hauteur minimale de 0,60 m), elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo ci-contre).

## Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Sa création est conditionnée par le PPRI dans les zones affectées.



## Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Voies ou emprises publiques\***

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **Unité foncière**

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



---

## ANNEXES

---

Les annexes qui suivent se composent des documents suivants :

- Annexe 1 : Liste du patrimoine bâti à protéger (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Annexe 2 : Liste du patrimoine ponctuel à protéger (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Annexe 3 : Liste des arbres protégés (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Annexe 4 : Liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier
- Annexe 5 : Liste des essences invasives à proscrire
- Annexe 6 : tableau des emplacements réservés

## ANNEXE 1 - LISTE DU PATRIMOINE BATI



Nature de l'élément : Ensemble de 3 maisons

Numéro de repérage  
cartographique :

**1**

### Localisation

Adresse : 39, 41, 43 rue du Général Leclerc

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			1 <sup>er</sup> moitié XIXe s	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	N°41 : Linteaux de fenêtres sculptés et niche accueillant une sculpture en façade ; toit à longs pans, pignon couvert	XIXe siècle	Maisons



Nature de l'élément : Maison

Numéro de repérage  
cartographique :

**2**

### Localisation

Adresse : 96b rue du Maréchal Joffre

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			X	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Façades en colombages bois finement travaillés		Vernaculaire



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage cartographique :

**3**

## Localisation

Adresse : 11 rue Richebourg

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			X	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
			Bourgeois



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :

**4**

### Localisation

Adresse : « La garenne » 10 rue de la Croix aux vents

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
		X		

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Façades : linteaux sculptés		Bourgeois



<p><b>Nature de l'élément :</b> 3 maisons d'habitation (Hameau St Michel)</p>	<p>Numéro de repérage cartographique :</p>	<p><b>5</b></p>
---	--	-----------------

<p><b>Localisation</b></p>
<p>Adresse : Place Jules-Edouard Couturier</p>

<p><b>Epoque</b></p>				
<p>Antiquité</p>	<p>Epoque médiévale</p>	<p>XVIe - XVIIIe siècle</p>	<p>XIXe - XXe siècle (Avant 1945)</p>	<p>Après 1945</p>
		<p>x</p>		

<p><b>Intérêt</b></p>			
<p>Ensemble cohérent</p>	<p>Qualité architecturale</p>	<p>Historique</p>	<p>Type</p>
	<p>Décoration en façade</p>	<p>Première implantation, à l'origine de Bougival</p>	<p>Vernaculaire</p>



Nature de l'élément : Maison – inspiration coloniale

Numéro de repérage  
cartographique :

**6**

### Localisation

Adresse : « La Charmeuse » 7 route de la Celle St Cloud

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Inspiration coloniale		Bourgeois



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage cartographique :

**7**

## Localisation

Adresse : 23 quai Clémenceau

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :

**8**

### Localisation

Adresse : 3 rue Yvan Tourgueneff – Maison Malleport

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			Époque Napoléon III	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Façade ouvragée : linteux, modénatures, balcons	caractéristique des pastiches réalisés sous Napoléon III	Bourgeois,...



*Nature de l'élément* : Maison d'habitation

*Numéro de repérage cartographique* :

**9**

## Localisation

*Adresse* : 11 rue Yvan Turgueneff

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Sculptures en façades	Maison de Georges Régnault (peintre Bougivalais)	Bourgeois



*Nature de l'élément* : Immeubles d'habitation et commerces

*Numéro de repérage cartographique* :

**10**

### Localisation

*Adresse* : 66, 68, 70, 72 rue du Général Leclerc

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Toit à longs pans, pignon couvert Décor sculpté en façade	3e quart XIXe siècle	



*Nature de l'élément* : Ensemble de maisons d'habitation

*Numéro de repérage cartographique* :

**11**

## Localisation

*Adresse* : 103 à 111 rue du Maréchal Joffre (face mairie)

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
		X		

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
Rue du centre ville : continuité bâtie sur rue			



*Nature de l'élément* : Maison d'habitation dite  
« maison Mistinguett »

*Numéro de repérage  
cartographique* :

**12**

### Localisation

*Adresse* : 3 quai Rennequin Sualem

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			XIXe s., 1er quart	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Plan symétrique ; toit à longs pans, pignon couvert ; fronton sur les quatre côtés, baies cintrées au rez-de-chaussée et niches avec bustes en façade	Habitant illustre : Mistinguett (meneuse de revue et chanteuse)	Bourgeois style directoire



*Nature de l'élément* : Château

*Numéro de repérage cartographique* :

**13**

## Localisation

*Adresse* : Ile de la Loge – Château de poche

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Tourelle, décors de façade		Château



*Nature de l'élément* : Maison d'habitation

*Numéro de repérage cartographique* :

**14**

### Localisation

*Adresse* : Domaine du Bois Joli – 7 rue Gilon

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Forme architecturale	Matériaux	Époque de construction
	Décor de façade		



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage cartographique :

**15**

## Localisation

Adresse : 50 rue Kellner

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Décor en façade		



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :

**16**

### Localisation

Adresse : 54 rue Kellner

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Volumétrie du bâtiment, Eléments décoratifs en céramique		



Nature de l'élément : Maison d'habitation	Numéro de repérage cartographique :	<b>17</b>
---	-------------------------------------	-----------

<b>Localisation</b>
Adresse : 14 rue de Louveciennes

<b>Epoque</b>				
Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

<b>Intérêt</b>			
Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Volumétrie du bâtiment avec corps principal et « tourelle », décors de façade en bois peint		



Nature de l'élément : Maison des notaires – ancienne poste

Numéro de repérage  
cartographique :

**18**

### Localisation

Adresse : 1 route de Louveciennes

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
		x	x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Bâtiment brique et calcaire avec linteaux et encadrements de fenêtres sculptés		



Nature de l'élément : Immeuble d'habitation	Numéro de repérage cartographique :	<b>19</b>
---	-------------------------------------	-----------

**Localisation**

Adresse : Villa l'Epine Rose - 6 rue du Murget

**Epoque**

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

**Intérêt**

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Maison en meulière et brique balcons avec rambardes en métal décorées de figures représentant des oiseaux		



Côté Seine



Côté rue

Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :**20****Localisation**

Adresse : 1 rue Yvan Turgueneff

**Epoque**

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
		x		

**Intérêt**

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Volumétrie générale jardin d'hiver côté Seine façade avec linteaux sculptés côté rue		



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :

**21**

### Localisation

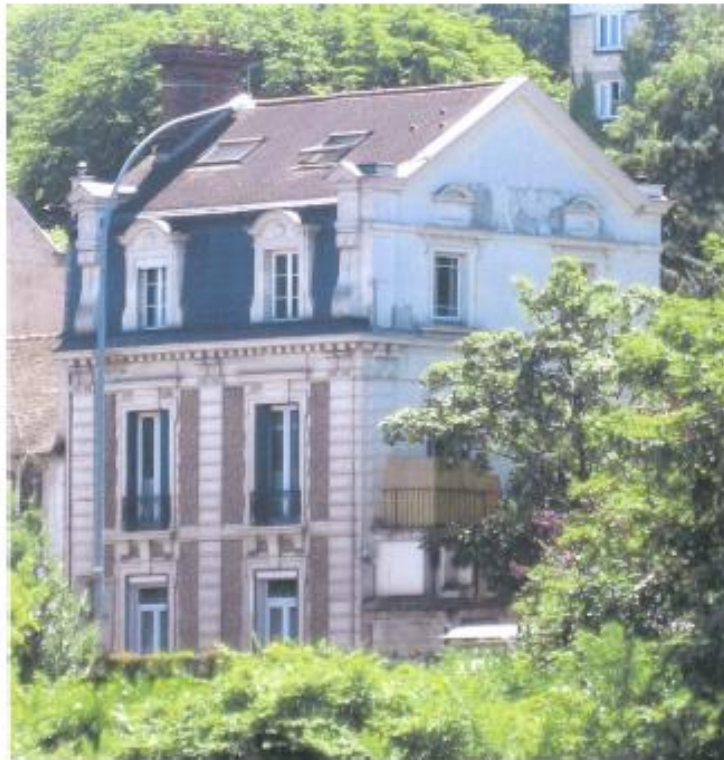
Adresse : Hameau Bizet - 9 rue Yvan Turgueneff

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Décoration claustras bois en façade sur rue		



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :

**22**

### Localisation

Adresse : 18 rue Yvan Turgueneff – Face hameau Bizet

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
		x	x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
Situation face au hameau Bizet	Linteaux sculptés en façade, et en pignon		



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage cartographique :

**23**

## Localisation


Adresse : 22 rue Yvan Turgueneff- face Hameau Bizet

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
Situation face au hameau Bizet			

		<b>24</b>
<b>Nature de l'élément :</b> Maison d'habitation		<i>Numéro de repérage cartographique :</i>

### Localisation

*Adresse : 50 rue Yvan Tourgueneff*

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Décors de façade et garde-corps sculptés, verrière, marquise en ferronnerie		



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage cartographique :

**25**

## Localisation

Adresse : 5 rue de la Croix aux Vents

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			X	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Façade à colombages, volumétrie complexe avec tour étroite en façade		



**Nature de l'élément** : Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :

**26**

### Localisation


**Adresse** : 5 rue Kellner

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	Balcon central et auvent		Bourgeois



<b>Nature de l'élément :</b> Immeuble d'habitations et atelier	Numéro de repérage cartographique :	<b>27</b>
--	-------------------------------------	-----------

**Localisation**

*Adresse : Rue Kellner*

**Epoque**

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

**Intérêt**

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
Bâtiment et atelier attenant à l'alignement de la rue		Atelier artisanal historique	



**Nature de l'élément** : Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :

**28**

### Localisation

*Adresse* : Avenue Jean Moulin

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
			Bourgeois



Nature de l'élément : Maison d'habitation

Numéro de repérage cartographique :

**29**

## Localisation



Adresse : 3 Impasse du Haut Murget

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
			Bourgeois

 		Numéro de repérage cartographique :	<b>30</b>
Nature de l'élément : Longère			

### Localisation

Adresse : Rue Yvan Tourqueneff

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type



Nature de l'élément : Longère

Numéro de repérage cartographique :

**31**

## Localisation

Adresse : 34 rue Yvan Tourqueneff

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
Bâtiment d'origine (hors extensions et annexes)			Normand



**Nature de l'élément** : maison des Eclusiers,  
ancien Café « Rendez-vous de la marine »

Numéro de repérage  
cartographique :

**32**

### Localisation

**Adresse** : île de la Loge

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type



**Nature de l'élément** : Maison des Eclusiers

*Numéro de repérage cartographique :*

**33**

## Localisation

*Adresse* : île de la Loge

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type



**Nature de l'élément** : Restaurant « Le Coq Hardi »

*Numéro de repérage  
cartographique :*

**34**

### Localisation

**Adresse** : 15 bis quai Rennequin Sualem

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	façade et son Coq en mosaïque sur le trottoir		



**Nature de l'élément** : Ancien séchoir à claies des blanchisseries

Numéro de repérage cartographique :

**35**

**Localisation**

*Adresse* : 29 rue du Général Leclerc

**Epoque**

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

**Intérêt**

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type



Nature de l'élément : ensemble de maisons

Numéro de repérage  
cartographique :

**36**

### Localisation

Adresse : 40 bis rue du Général Leclerc

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type



**Nature de l'élément :** Maison d'habitation

Numéro de repérage  
cartographique :

**37**

## Localisation

**Adresse :** 23 rue Kellner

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	belvédère		



Nature de l'élément : Café-Bar l'Olivale

Numéro de repérage  
cartographique :

**38**

### Localisation

Adresse : Place du Général de Gaule

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
	lucarne		



**Nature de l'élément** : maison d'habitation

*Numéro de repérage cartographique :*

**39**

## Localisation

*Adresse* : 5 rue Yvan Tourgueniev

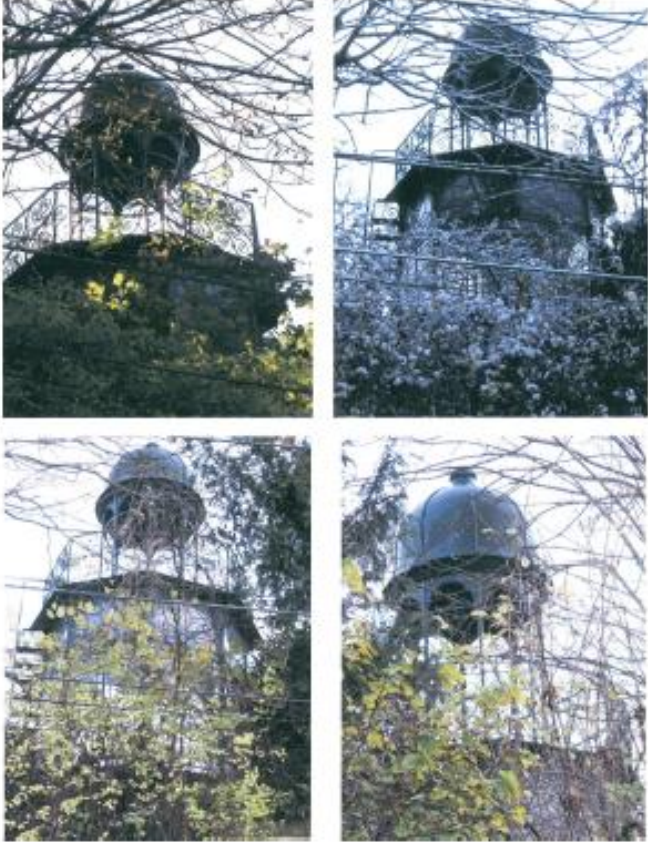
## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

## Intérêt

Ensemble cohérent	Qualité architecturale	Historique	Type
		Georges Bizet y écrivit l'opéra Carmen en 1875	

## ANNEXE 2 - LISTE DU PATRIMOINE PONCTUEL

		<i>Nature de l'élément</i> : « folie » ou « belvédère »	<i>Numéro de repérage cartographique</i> :	<b>1</b>
---	--	---	--	----------

**Localisation**

*Adresse* : 20 rue Henri Barbusse

**Epoque**

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

**Intérêt**

Ensemble cohérent	Forme architecturale	Matériaux	Époque de construction
	kiosque	Ferronnerie ouvragée	



*Nature de l'élément* : Fontaine

*Numéro de repérage cartographique* :

**2**

**Localisation**

*Adresse* : Rue Kellner

**Intérêt**

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Calcaire	Sculptée	Milieu XIXe s.	Utilitaire, décoratif



*Nature de l'élément* : Portails bâtiments machine de Marly

*Numéro de repérage cartographique* :

**3**

### Localisation

*Adresse* : 10 quai Rennequin Sualem

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
		x		

### Intérêt

Ensemble cohérent	Forme architecturale	Matériaux	Époque de construction
Avec bâtiments et machine de Marly	Portail pierre de taille avec décors sculptés et portes en bois	Pierre de taille, bois, ardoise	1684



*Nature de l'élément* : Vestige machine de Marly sur la Seine –  
petit édifice Napoléon III

*Numéro de repérage  
cartographique* :

**4**

### Localisation

*Adresse* : 10 quai Rennequin Sualem

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Forme architecturale	Matériaux	Époque de construction
Ensemble de la machine de Marly	Édicule sur la Seine	Brique, pierre de taille, zinc	1859 par Dufrayer



*Nature de l'élément* : Pavillons de la première écluse de Bougival

*Numéro de repérage cartographique* :

**5**

### Localisation

*Adresse* : Ile de la Loge

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Forme architecturale	Matériaux	Époque de construction
	Pavillons de plan carré, façades ouvragées	Brique et meulière, céramique	XIXe s.



Nature de l'élément : L'aigle de Waterloo (J.L Gérôme)

Numéro de repérage cartographique :

**6**

**Localisation**

Adresse : Jardin de la mairie - 126 rue du Maréchal Joffre

**Epoque**

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

**Intérêt**

Ensemble cohérent	Forme architecturale	Matériaux	Époque de construction
Réplique du monument commémoratif se trouvant sur le site de la bataille de Waterloo (Belgique)	Aigle blessé, levant une aile percée par la mitraille, tenant dans une serre la hampe d'un drapeau brisé où se lisent les noms d'Austerlitz, d'Iéna, de Friedland et d'Eckmühl	Bronze	Fin du XIXème, réalisation Jean-Léon Gérôme (peintre et sculpteur)



*Nature de l'élément* : Lavoir dit Saint Marcel

*Numéro de repérage cartographique* :

**7**

### Localisation

*Adresse* : Rue Gabriel Péri

### Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
			x	

### Intérêt

Ensemble cohérent	Forme architecturale	Matériaux	Époque de construction
	Toit à longs pans	Calcaire, pierre de taille, tuile plate	XIXe siècle, 2e moitié



Nature de l'élément : Croix du cimetière

Numéro de repérage cartographique :

**8**

## Localisation

Adresse : Cimetière rue Georges Bizet/Chemin des côtes

## Epoque

Antiquité	Epoque médiévale	XVIe - XVIIIe siècle	XIXe - XXe siècle (Avant 1945)	Après 1945
		x		

## Intérêt

Ensemble cohérent	Forme architecturale	Matériaux	Époque de construction
	Croix ayant perdu les bras à une date indéterminée ; socle portant l'inscription « 1723 fondée par Me Pierre Thuilleux Mand (Marchand de chaux) » hauteur totale 5,30 m	Calcaire, pierre de taille	1723 d'après date portée



Illustration source : Euse Mérimée



Nature de l'élément : Fontaine

Numéro de repérage cartographique :

**9**

### Localisation

Adresse : 1 Rue de la Croix aux vents

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Calcaire, pierre de taille ; anciennement, fermeture par une porte en bois au nu du mur de pierre	Voute en berceau plein cintre ; sculpture représentant muse de lion et feuillage	XIXe s, 2e moitié	Utilitaire, décoratif



*Nature de l'élément* : Fontaine

*Numéro de repérage cartographique* :

**10**

## Localisation

*Adresse* : 99 rue du Maréchal Joffre

## Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Fonte	Représentation : oiseau, fleur, tortue	Milieu XIXe s.	Décoratif, utilitaire



*Nature de l'élément : Fontaine dite Fontaine de dévotion*

*Numéro de repérage cartographique :*

**11**

### Localisation

*Adresse : Rue Gabriel Péri*

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Calcaire	Bonne exécution, forme simple	XIXe s. 2e moitié	Utilitaire, décoratif



*Nature de l'élément* : Fontaine

*Numéro de repérage cartographique* :

**12**

### Localisation

*Adresse* : Impasse du Chemin de Fer

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Fonte	Exécution soignée : Motifs représentant roseaux, tortue, paroi de grotte et coquille saint Jacques	Milieu XIXe s.	Décoratif, utilitaire



*Nature de l'élément* : Fontaine

*Numéro de repérage cartographique* :

**13**

### Localisation

*Adresse* : 10 quai Rennequin Sualem

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Calcaire	Fontaine simple	XVIIe s.	Utilitaire



*Nature de l'élément* : Fontaine

*Numéro de repérage cartographique* :

**14**

## Localisation

*Adresse* : Rue du Chemin de Fer (en face du 20)

## Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Calcaire	Fontaine simple	XVIIe s.	Décoratif et utilitaire



*Nature de l'élément* : Fontaine

*Numéro de repérage cartographique* :

**15**

### Localisation

*Adresse* : Rue du Général Leclerc (dans le mur de la place de l'Eglise)

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Calcaire	Fontaine ouvragée : sculpture de motifs et gargouille en muse de lion	XVIIe s	Décoratif et utilitaire



*Nature de l'élément* : Fontaine

*Numéro de repérage cartographique* :

**16**

### Localisation

*Adresse* : Entre le 15bis et 17 rue Jomard

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
Fonte	décor : roseau, cygnes, poisson - visage	2e moitié du XIXe s.	Décoratif



**Nature de l'élément :** deux piles de l'ancienne machine de Du frayer et grilles métalliques

**Numéro de repérage cartographique :**

**17**

### Localisation

**Adresse :** quai Rennequin Sualem

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
	Vestige de la machine de Marly		



**Nature de l'élément :** Diverses fabriques en ciment

*Numéro de repérage cartographique :*

**18**

**Localisation**

*Adresse : 69-82 quai Boissy d'Anglas*

**Intérêt**

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
		XIX <sup>ème</sup>	



*Nature de l'élément* : ancien bandeau

*Numéro de repérage  
cartographique :*

**19**

### Localisation

*Adresse* : 42 rue du Général Leclerc

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
	petite vierge peinte et enseigne Caves <u>Peuchet</u>		



*Nature de l'élément* : porches et cours des maraichers

*Numéro de repérage cartographique* :

**20**

**Localisation**

*Adresse* : 105 rue du Maréchal Joffre

**Intérêt**

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type



*Nature de l'élément* : porches et cours des maraichers

*Numéro de repérage cartographique* :

**21**

### Localisation

*Adresse* : 107 rue du Maréchal Joffre

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type



*Nature de l'élément* : place de la Chapelle et ses façades

*Numéro de repérage cartographique* :

**22**

**Localisation**

*Adresse* : 10 Place de la Chapelle

**Intérêt**

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type



*Nature de l'élément* : place de la Chapelle et ses façades

*Numéro de repérage cartographique* :

**23**

### Localisation

*Adresse* : Place de la Chapelle

### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type



**Nature de l'élément :** Ancienne cour intérieure

**Numéro de repérage cartographique :**

**24**

## Localisation

**Adresse :** place Jules-Edouard Couturier

## Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
		tel que Claude Monet l'a connue	



*Nature de l'élément* : porches à arcades du front de Seine

*Numéro de repérage  
cartographique* :

**25**




### Localisation


*Adresse* : quai Georges Clémenceau


### Intérêt

Matériau	Qualité d'exécution	Époque	Type
			anciens Chais


## ANNEXE 3 - LISTE DES ARBRES PROTÉGÉS


N°	Pont de l'île de la Loge	Essence
1		Cèdres (2 espèces)
		Observations
		Élément notoire dans le paysage remarquable près du pont de l'île de la Loge
N°	Ecluses Ile de la Loge	Essence
2		Yucca
		Observations
		Élément notoire dans le paysage de la zone classée autour de la Machine de Marly
N°	Quai Rennequin Sualem	Essence
3		Cyprès chauves
		Observations
		Valeur paysagère : Port élégant – coloration automnale – Espèce originale et adaptée à ce type de milieu

N°	Quai Rennequin Sualem et Boissy d'Anglas	Essence
4		Platanes et marronniers
		Observations
		Effet majestueux de la voûte formée par ces grands arbres en bord de Seine/D113


N°	Quai Boissy d'Anglas	Essence
5		Cerisiers
		Observations
		Valeur paysagère : superbe floraison printanière. Espèce rappelant l'activité arboricole du «pays des impressionnistes »


N°	Quai Boissy d'Anglas	Essence
6		Diversité horticole
		Observations
		Valeurs paysagère et horticole Belle diversité – Ecran végétal (visuel et sonore) pour les résidences Vestige des parcs du Val d'Anglas et du château Gissien du 19 <sup>ème</sup> siècle


N°	Parc municipal Vieljeux	Essence
7		Diversité horticole -Hêtre rouge – Tilleuls – Platanes
		Observations
		Valeur paysagère : covisibilité des collines de Bougival et Louveciennes, des berges de Croissy, des quais de Bougival : important « espace vert » et complexe sportif de la ville

N°	Rue Yvan Tourgueneff	Essence
8		Cèdres
		Observations
		Elément notoire faisant continuité avec la végétation de la « colline des Impressionnistes » sur le front sensible des quais de la D113, zone d'activité

N°	Résidence, 24 rue Yvan Tourgueneff	Essence
9		Hêtre pourpre
		Observations
		Conserver un arbre remarquable dans un ensemble de qualité : « la Colline des Impressionnistes »

N°	Parc municipal de la Jonchère	Essence
10		Tilleuls
		Observations
		Lien structurant entre la ville et le parc municipal de la Jonchère ainsi que la propriété de Fresnes

N°	Parc de la Jonchère haut de la côte raide	Essence
11		Chêne
		Observations
		L'un des beaux arbres du parc de la Jonchère

N°	Prairie du parc de la Jonchère	Essence
12		Cèdre
		Observations
		L'un des beaux arbres du parc de la Jonchère

N°	Parc municipal de la Jonchère	Essence
13		Marronnier en candélabre
		Observations
		L'un des beaux du parc de la Jonchère. Taille en candélabre, témoin des grands parcs de la fin du 19 <sup>ème</sup> siècle/début 20 <sup>ème</sup>

N°	7 de la rue Carron	Essence
14		Séquoïa
		Observations
		Grand arbre remarquable « penché »


N°	5 rue de la Croix aux Vents	Essence
15		Cèdre
		Observations
		Valeur paysagère mettant en valeur le clocher de l'église de Bougival


N°	Place de la Mare	Essence
16		Platane
		Observations
		Ancien et bel élément structurant

N°	Crèche des Ecureuils 28 chemin de l'Ariel	Essence
17		Cèdre, Hêtre pourpre
		Observations
		Restes d'arbres de beaux parcs privés

N°	22 chemin de l'Ariel	Essence
18		Sequoia
		Observations
		Très grand arbre dans beau parc privé, visible de loin



N°	<b>50 rue du Capitaine Thuilleaux</b>	<b>Essence</b>
		Hêtre pourpre
		<b>Observations</b>
22		Paysager : bel arbre visible de loin

N°	<b>Parc du haut Murget</b>	<b>Essence</b>
		Diversité horticole (64 unités)
		<b>Observations</b>
23		Paysager : beaux arbres visibles des sentes et rues adjacentes



N°16 : Tilleul (Ø75cm, Ht 14m)



N°100 : If (Ø7cm, Ht 6m)  
N°102 : Érable sycomore (Ø52cm, Ht 16m)



Du N°56 à 60 : 5 Tilleuls (Ø35cm, Ht 12m)



N°64 : Hêtre (Ø107cm, Ht 20m)





N°108 : Cèdre de l'Atlas (Ø 78cm, Ht 18m)





N°121 : Érable plane, (Ø15cm, Ht 8m)  
N°127 : Charme (Ø15cm, Ht 8m)  
N°129 : Érable plane (Ø34cm, Ht 12m)


N°	Parc <u>Vieljeux</u> île de la chaussée	Essence
24		Cèdre de l'Atlas
		<b>Observations</b>


N°	Parc <u>Vieljeux</u> île de la chaussée	Essence
25		Peuplier Grisard
		<b>Observations</b>


N°	Parc <u>Vieljeux</u> île de la chaussée	Essence
26		Pin de Griffith
		<b>Observations</b>


N°	Parc Vieljeux île de la chaussée	Essence
27		TILLEUL
		Observations


N°	Parc Vieljeux île de la chaussée	Essence
28		Platanes
		Observations

N°	Quai Georges Clémenceau	Essence
29		Platanes
		Observations


N°	50 rue Kellner	Essence
30		Gyncko remarquable
		Observations


N°	2 bis rue de la Mare	Essence
31		Sequoia Sequoiadendron et marronniers
		Observations


N°	rue Gabriel Péri	Essence
32		Sequoia Sequoiadendron , cèdres et autres espèces
		Observations
		ancienne pépinière


N°	avenue Jean Moulin	Essence
33		Grands Peupliers d'Italie
		<b>Observations</b>


N°	38 rue Kellner	Essence
34		Marronnier remarquable
		<b>Observations</b>

N°	Quai Boissy d'Anglas	Essence
35		Jeune pyrus et prunus
		<b>Observations</b>

N°	Parc de la Jonchère	Essence
36		Hêtres
		Observations

N°	Ile de la Chaussée	Essence
37		Peupliers
		Observations

N°	Ile de la Chaussée	Essence
38		Sophora
		Observations

N°	Ile de la Chaussée	Essence
39		Platanes
		Observations

## ANNEXE 4 - LISTE DES ESSENCES A PRIVILÉGIER

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs ( Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	8-10	X		X	
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	10-20	X	X		X
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10			X	
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10			X	
Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	15-30		X		
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )	15-20		X		
Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )	15-20		X		
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	10-25	X			
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	20-30	X			
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	20-40	X			
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	5-20		X		X
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	10-20	X	X		
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )	15-30		X		
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	15-35		X		
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	15-35				
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	20-45	X			X
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10-15			X	
Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )	10-30				X
Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )	20-35				
Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )	25-35				
Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )	25-30				
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraster</i> )	8-20		X	X	X
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15		X	X	
Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )	10-30		X	X	
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	10-25m	X	X		
Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )	20-30m		X		
Tremble ( <i>Populus tremula</i> )	15-25m				

## ANNEXE 5 - LISTE DES ESSENCES A PROSCRIRE

## LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

- Erable négondo (*Acer negundo*)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filicuiculoides*)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
- Bambous (*Bambuseae*)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) \*\*
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) \*\*
- Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
- Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)

- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)
- Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (Oenothera biennis)
- Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
- Renouée à nombreux épis (Persicaria wallichii)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (Prunus serotina)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)
- Sumac/Sumac hérissé (Rhus typhina)
- Sénéçon du Cap/Sénéçon sud-africain (Senecio inaequidens)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (Solidago canadensis)
- Solidage glabre (Solidago gigantea)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (Spiraea alba)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (Spiraea douglasii)
- Spirée nord-américaine (Spiraea xbillardii)
- Symphorine blanche (Symphoricarpos albus)
- Consoude rude (Symphytum asperum)
- Lampourde glouteron (Xanthium strumarium)

*\*\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007*



## ANNEXE 6 – TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS PUBLICS</b>			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Parking	Commune	428 m <sup>2</sup>
2	Extension du cimetière	Commune	2 435 m <sup>2</sup>
3	Élargissement de voirie	Commune	476 m <sup>2</sup>
4	Agrandissement du parking et Halle de marché	Commune	323 m <sup>2</sup>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE</b>			
N°	Description	Bénéficiaire	Superficie
A	50 % de logements locatifs sociaux	Commune	7078 m <sup>2</sup>