

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3



4.1. Règlement

(version indiquant les évolutions)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du **03/10/2018**

Le Maire

SOMMAIRE

ZONE UC	2
ZONE UE	23
ZONE UL.....	37
ZONE UP	59
ZONE UR	82
ZONE US.....	103
ZONE UT	129
ZONE UV	146
ZONE NE	167
ZONE NI	173
ZONE NP	183
Plan du périmètre autour de la gare (article 12).....	197

Code couleurs des évolutions apportées au règlement :

xxx tous éléments supprimés

xxx nouveaux articles du Code de l'Urbanisme ou nouveaux termes

xxx introduction de sous-secteurs indicés / création de règles

xxx ajout d'une règle ponctuelle

xxx précision d'une règle ou d'un terme / pas d'évolution du droit

xxx correction de coquille

Zone UC

ARTICLE UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts ;
3. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles **R.443-4 et R.443-10** **R.111-47 et suivants** du code de l'urbanisme ;
4. l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles **R.443-7 et R.443-1** **R.111-32 et suivants** du code de l'urbanisme ;
5. dans les secteurs UCa et UCd, les ateliers de réparation de véhicules et les stations services ;
6. les dépôts de véhicules visés **à l'article R.442-2,b)** **aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e)** du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. les constructions à destination artisanale, technique ou scientifique, dès lors qu'elles sont conçues pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et pour éviter tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives supposent un traitement avant rejet ;
 - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adaptés ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte.
2. les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, dès lors :

- qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ;
 - qu'elles sont liées et nécessaires à la vie du quartier et à la commodité des usagers tels que les parcs de stationnement, les systèmes de régulation thermiques, ...
 - qu'il s'agit de travaux d'aménagement ou d'extension d'installations existantes.
3. les constructions ou parties de construction implantées le long des voies sur lesquelles figurent aux plans de zonage un « linéaire commercial obligatoire » doivent être destinées, en rez-de-chaussée, à des activités commerciales ou de services ;
 4. les constructions implantées sur les terrains délimités aux plans de zonage au titre de l'article **L.123-2b L.151-41 4° du code de l'urbanisme** doivent être destinées en tout ou partie à accueillir des logements aidés (cf. liste dans l'annexe du règlement) ;
 5. les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ;
 6. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion ;
 7. les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article **L.123-1, 7° L.151-19** du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection ;
 8. les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement situées dans des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier (cf. annexe du PLU, pièces n°5).
 9. En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 800 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

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

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

3.1.2 – Règle générale

Les voies existantes :

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles :

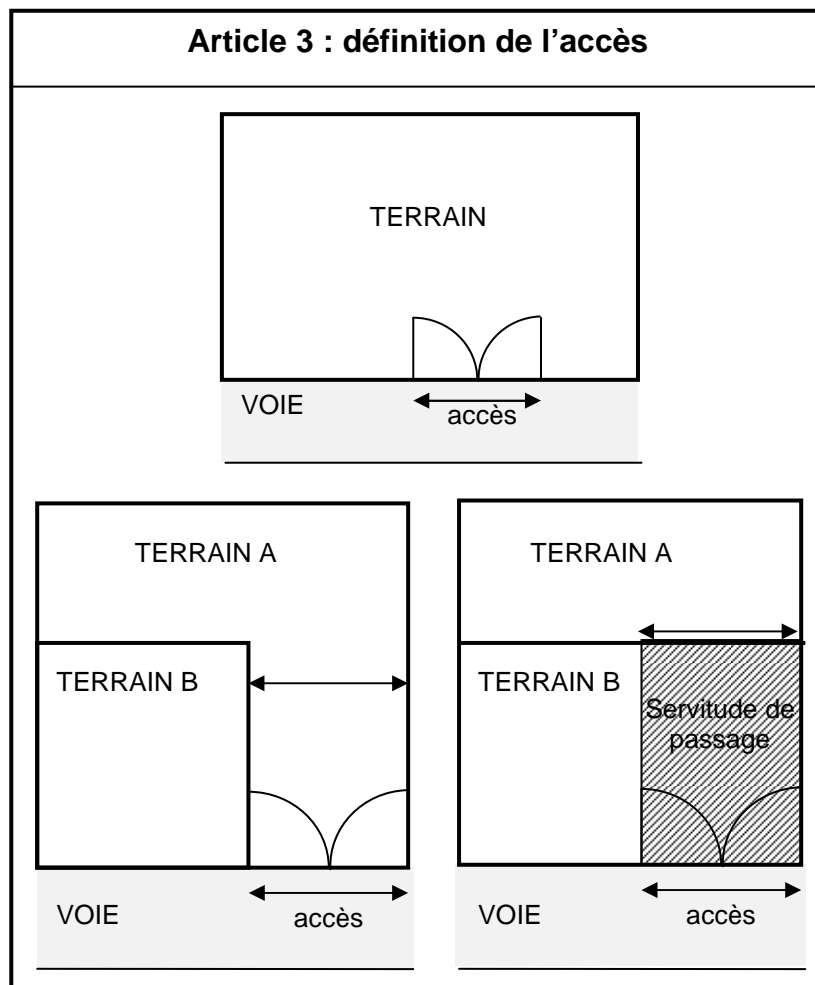
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale ;
- comporter des plantations d'alignement.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2.2 – Règle générale

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

3.2.3 – Modalités de réalisation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre est limité à un par voie desservant le terrain.

Toutefois, lorsque l'importance ou la nature de la construction le justifie, plusieurs accès peuvent être réalisés, dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

3.2.4 – Dispositions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – La collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

ARTICLE UC5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~ Néant.

ARTICLE UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 - Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte l'alignement futur matérialisé par la limite de l'emplacement réservé.

Calcul des retraits :

Le retrait de la construction est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – La règle

Dans les secteurs UCa, et UCc, les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle et morphologique du front bâti et qu'ils participent à son animation.

Dans les secteurs UCb et UCd, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci, dans le respect d'une harmonie d'ensemble du front urbain.

Toutefois, dans les secteurs UCb et UCd, dès lors qu'une limite minimale d'implantation figure aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées sur cette limite ou en retrait de cette dernière.

6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante implantée différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble en prenant en compte l'environnement bâti.
2. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1, L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait ou à l'alignement ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.

ARTICLE UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

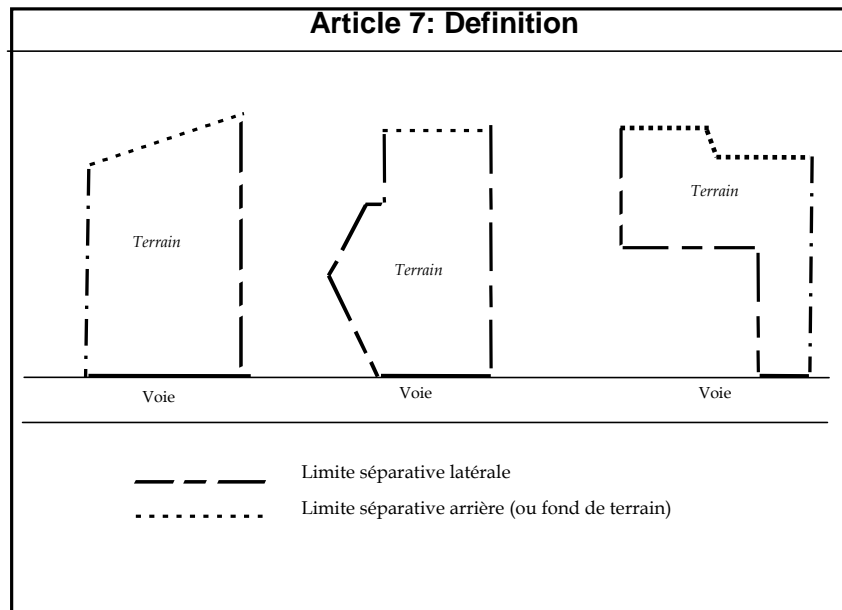
7.1 – Définitions

Limites de terrain :

Les limites séparatives latérales séparent deux propriétés et aboutissent à la voie.

Les limites de fond de terrain séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier en considérant comme limite latérale toute limite aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Pièces principales et secondaires :

L'implantation des constructions diffère selon que les façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- **des pièces principales** où séjournent et dorment les personnes, chambres, salle de séjour, cuisine pour les habitations et locaux de bureaux où les personnes travaillent ;
- **des pièces secondaires**, non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, dégagements, buanderies, dressing, local technique, ...

Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 mètre pour les étages ;
- les châssis fixes et à vitrage translucide, sous réserve du respect du Code Civil.

Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriels, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

7.2 – Règle d'implantation

Implantation des constructions par rapport aux limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives latérales.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :

Dans toute la zone, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

7.3 – Calcul des retraits

Par rapport aux limites latérales :

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Par rapport aux limites de fond de terrain :

Le retrait (L) des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($L = H/2$), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

Par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone UP :

Dans le secteur UCa, le retrait (L) des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($L = H/2$), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

7.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante. En cas de surélévation, les parties de construction comportant des baies éclairant des pièces principales doivent respecter les règles de retrait fixées au présent article ;
2. lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une **SHOB emprise au sol** au plus égale à 25 m².
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article **L.123-1, 7° L.151-19** du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
4. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles **L.130-1 L.113-1 et L.123-1, 7° , L.151-19 et L.151-23** du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
5. lorsqu'il s'agit d'un terrain d'angle sur lequel la construction doit être implantée de façon à garantir sa bonne insertion dans le site ;

6. lorsqu'il s'agit de préserver des vues ou favoriser des dégagements visuels vers les cœurs d'îlot en compatibilité avec les orientations d'aménagement du centre ville (cf. pièce n° 3 du PLU) ;
7. lorsqu'il s'agit d'une construction s'insérant dans un front urbain continu en compatibilité avec les orientations d'aménagement du centre-ville (cf. pièce n°3 du PLU) ;
8. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales telles que définies à l'article 7 ;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent pas de baies ou que des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires telles que définies à l'article 7.

8.2 – Modalité de calcul de la distance entre les constructions

La distance entre les constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

8.3 – Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

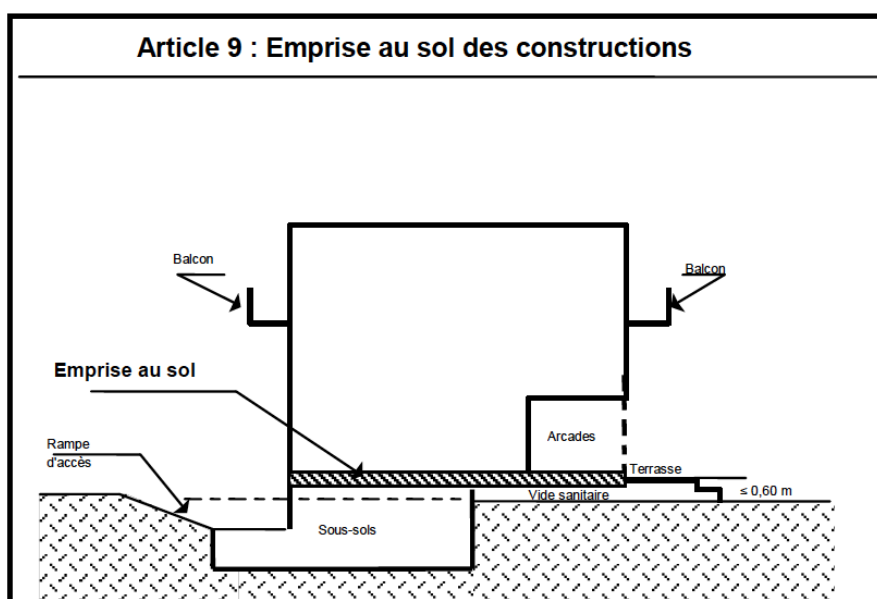
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Les travaux peuvent être réalisés dans la limite du respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une **SHOB** **emprise au sol** au plus égale à 25 m².
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UC9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des 2 roues et au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle

L'emprise au sol des constructions, ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des ne peut excéder 80% de la superficie du terrain, sauf pour les terrains d'angle où elle peut être totale.

Dans les secteurs UCb, UCc, et UCd, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain.

9.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle définie dans le paragraphe 9.2 dans le cas d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

ARTICLE UC10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définitions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

Dans le décompte du nombre de niveaux, ne sont pris en compte ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

10.2 – Règle

Dans le secteur **UCa**, la hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres.

En outre, le nombre de niveaux est limité à **R+3+C** un rez-de-chaussée + 3 étages + combles ou attique. Dans le cas d'un étage en attique, celui-ci doit être en recul de 1,5 mètre minimum par rapport à la façade de la construction.

Dans les secteurs **UCb, UCc et UCd**, la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres. En outre, le nombre de niveaux est limité à R+3.

Hauteur des rez-de-chaussée :

Les constructions implantées le long des voies sur lesquelles figure aux plans de zonage un linéaire commercial obligatoire, les rez-de-chaussée des constructions doivent présenter, entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui du premier niveau, une hauteur minimale de 3,50 mètres.

10.3 – Traitement des variations d'épannelage

Les variations d'épannelage entre constructions voisines ou partie d'une même construction, et en particulier le raccordement des héberges, doivent être traitées pour éviter des ruptures brutales dont l'impact nuirait à l'harmonie générale recherchée.

10.4 – Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur des constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;

3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction située dans un îlot à protéger délimité aux plans de zonage, la hauteur de la construction doit s'inscrire dans la volumétrie générale des constructions de l'îlot.

ARTICLE UC11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Toitures

Les toitures ou parties de toitures visibles depuis la Place Maurice Berteaux doivent présenter des pentes.

Les toitures peuvent être en terrasse ou présenter des pentes :

- pour les toitures en terrasse, les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante. En outre, les éléments techniques tels que les conduits de ventilation ou les extracteurs doivent demeurer peu visibles depuis l'espace public ;
- pour les toitures en pente, les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques, en ardoises, en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.
- Les ouvertures en toitures seront constituées de châssis vitrés posés dans le pan du toit ou par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes et châssis n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel il s'inscrit mesuré au milieu du pan de la toiture.

11.3 – Façades

Afin d'éviter une trop grande linéarité et monotonie de front urbain, des séquences et des animations de façades doivent être recherchées à partir :

- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements ;
- de variations de l'implantation d'une partie de la construction par rapport à l'alignement en créant des retraits partiels.

Les jardins ou espaces verts à préserver, publics ou privés, situés à l'arrière des constructions doivent demeurer visibles depuis l'espace public et participer aux paysages de la rue. C'est pourquoi, des vues et/ou des passages doivent être prévus :

- soit par des discontinuités des constructions ;
- soit par des passages sous porches.

Des ouvertures dont la localisation indicative figure sur le schéma de principe intégré aux orientations d'aménagement par secteur (pièce n°3 du dossier de PLU) doivent être créés pour préserver les vues vers les cœurs d'îlots.

Les ouvertures donnant accès aux rampes de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement particulier qui permet leur inscription harmonieuse avec l'ensemble de la façade.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer aux constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture moderne. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les façades commerciales :

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de la construction concernée et notamment respecter les descentes de charges ;
- les vitrines et devantures ne doivent pas présenter un linéaire de façade uniforme supérieur à 20 mètres, des séquences doivent être établies ;
- lorsqu'une même vitrine est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées par un élément plein d'au moins 0.80 mètre ;
- L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

11.4 – Éléments à protéger

Bâtis isolés à protéger :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures sur le bâti existant, sans compromettre des architectures contemporaines pour les extensions ;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

Îlots protégés :

Dans les îlots protégés au titre des articles L.123-1, 7° L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions, travaux et aménagements doivent être conçus de façon à préserver et à valoriser la composition générale de l'îlot et l'ambiance des voies concernées qui reposent sur :

- un équilibre entre le traitement paysager des jardins privatifs et celui de la voie ;
- un équilibre entre les espaces libres et les espaces bâtis ;

- une architecture de qualité.

A ce titre :

- l'implantation des constructions doit être conçue dans le respect de l'ordonnement du bâti avoisinant, des modes traditionnels d'implantation et sans réduire les espaces libres situés entre la voie et le bâti ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager de l'îlot doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique si leur état ne permet pas leur conservation ;
- les constructions, travaux d'aménagement ou d'extension doivent être réalisés dans le respect de la volumétrie du bâti et des ouvertures et en conservant une unité d'aspect et de matériaux.

11.5 – Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

L'emploi de Les matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

11.5.1 – Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

Dispositions particulières :

- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édifices techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres, ...
- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement.

11.5.2 – Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou peint ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés à fleur.

Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

ARTICLE UC12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions. Par ailleurs, le nombre :

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

— pour les constructions comportant au moins 3 logements : une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ;

— pour les constructions comportant moins de 3 logements : 2 places de stationnement par logement.

- 1 place par logement de types T1 et T2.
- 1,5 place par logement de type T3.
- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

2. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² : aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².
- Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L.720-5 à l'article L.752-1 du code du commerce et au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette de plancher des constructions affectée au commerce.

3. Pour les constructions à destination d'hôtel et de résidences de tourisme classées:

- une place de stationnement pour 3 chambres ou unités de vie et une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement) ;

4. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination de bureaux. En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

5. Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON surface de plancher avec au minimum un emplacement et ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

6. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.

2. **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON surface de plancher totale.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Pour les constructions comportant au moins 5 logements et les constructions ayant une affectation autre que le logement et présentant une SHON surface de plancher supérieure à 500 m², les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou sous-dalle.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination d'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics : 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
 - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements :
 — un emplacement par tranche de 100 m², dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.

Pour les constructions à destination d'activités :
 — 2 emplacements pour 250 m² de SHON pour les bureaux et les activités artisanales.
 — Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations :
 — le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UC13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, les aires de stationnement en surface.

13.1 – Règle

La superficie des espaces libres n'est pas réglementée sous réserves du respect des dispositions du 13.3.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles L.130-1 ou L.123-1, 7° L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l'espace public.

La surface imperméable doit, être limitée aux besoins de l'opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l'eau.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations à feuillage persistant.

Aménagement sur dalles :

Les aménagements paysagers à dominante végétale réalisés sur dalle (couverture des niveaux en sous-sol) doivent répondre aux exigences techniques garantissant la pérennité de la végétalisation envisagée et présenter une épaisseur minimale de :

- 0,80 mètre de terre végétale pour la plantation d'arbres de haute tige dans les espaces à préserver, publics ou privés ou à créer ;
- 0,50 mètre de terre végétale pour toute autre plantation dans les espaces libres.

Les espaces libres en bordure des espaces publics :

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent faire l'objet d'un aménagement minéral ou végétal de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver

Espaces boisés classés :

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

Les espaces verts à préserver :

La dominante végétale des espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.123-1, 7° L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux plans de zonage doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur fonction d'aération du tissu bâti ;
- leur valeur écologique.

Une modification partielle peut être effectuée dès lors :

- que l'unité et le caractère végétal de ces espaces ne sont pas compromis ;
- que la suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité équivalentes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les arbres isolés à protéger :

Les arbres isolés repérés aux plans de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés (cf. liste annexe du règlement).

ARTICLE UC14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. Néant.

ARTICLE UC15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UC16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UE

ARTICLE UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les dépôts de véhicules visés ~~à l'article R.442-2,b)~~ aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;
2. les garages collectifs de caravanes, ~~conformément aux dispositions de l'article R.442-2~~ visés aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues aux articles ~~R.444-1~~ R.111-37 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerces, d'entrepôts, d'activités artisanales ou industrielles à condition d'être nécessaires au fonctionnement d'une installation d'intérêt général ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes qui ont la charge d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage d'installations d'intérêt général ;
3. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion à l'environnement urbain ;
4. les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement situées dans des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier (cf. annexe du PLU, pièces n° 5).

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

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

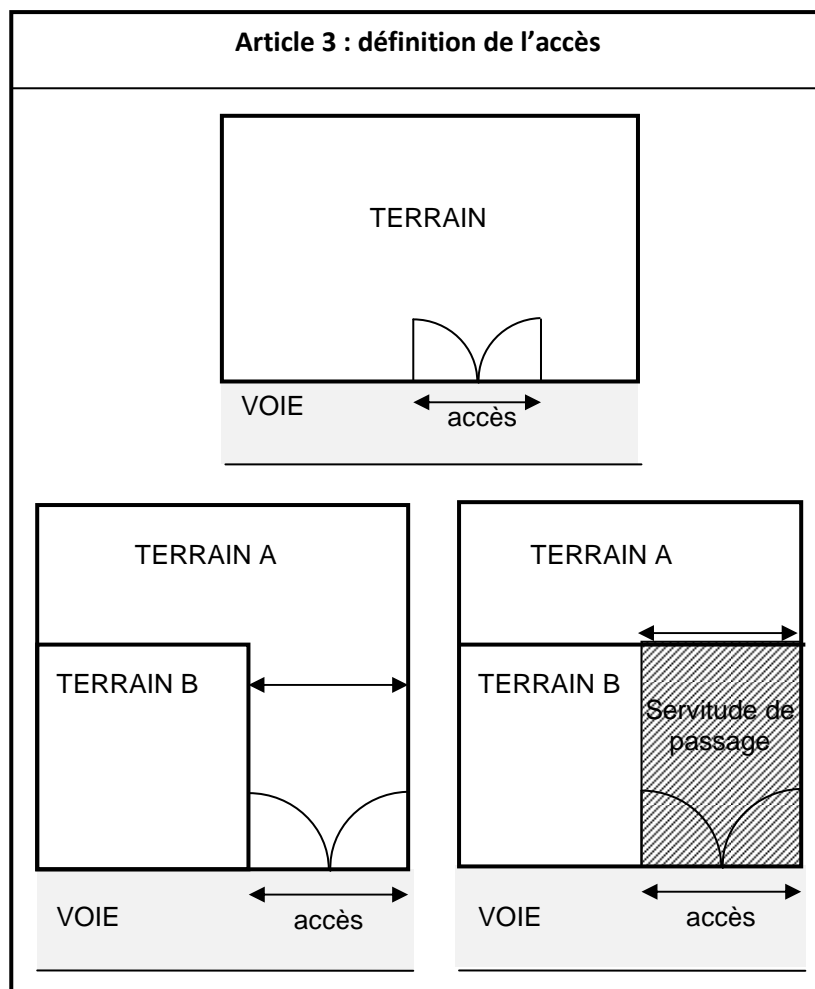
3.1.2 – Règle

Les voies doivent avoir les caractéristiques suffisantes et adaptées aux opérations qu'elles desservent.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2.2 – Règle générale

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

3.2.3 – Modalités de réalisation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.4 – Dispositions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de

rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – La collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

ARTICLE UE5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~ Néant.

ARTICLE UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte l'alignement futur matérialisé par la limite de l'emplacement réservé.

Calcul des retraits :

Le retrait de la construction est la distance mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci, avec un minimum de 4 mètres dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et en prenant en compte son environnement bâti.

En outre, dès lors que figure aux plans de zonage une limite maximale d'implantation, les constructions doivent être implantées entre cette limite et le retrait par rapport à l'alignement fixé ci-dessus.

6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante implantée différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble en prenant en compte l'environnement bâti.
- lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1, L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif;
- lorsqu'il s'agit de locaux annexes, garages, local à vélos.

ARTICLE UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

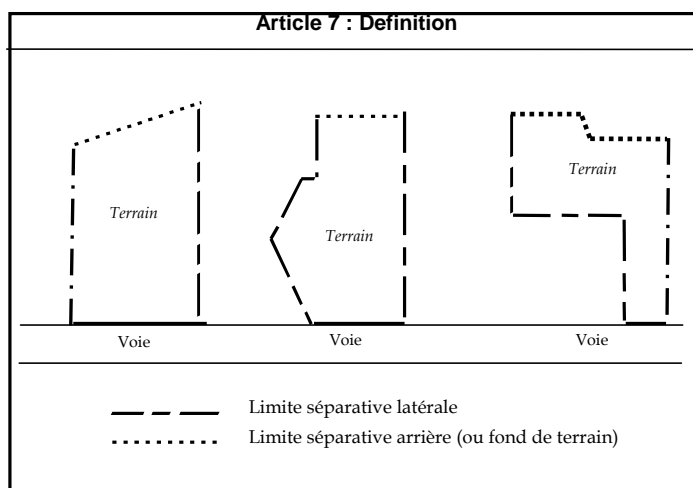
7.1 – Définitions

Limites de terrain :

Les limites séparatives latérales séparent deux propriétés et aboutissent à la voie.

Les limites de fond de terrain séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier en considérant comme limite latérale toute limite aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriel, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

7.2 – Règle d'implantation

7.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait de ces dernières.

7.2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain et à une limite de zone UV, UL ou UP

Les constructions doivent être implantées en retrait de ces limites séparatives.

Toutefois, les constructions ou partie de construction d'une hauteur absolue de 3,50 m peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

Calcul des retraits :

Le retrait (L) des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au point haut de la façade ou à l'égout du toit ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

7.3 – Dispositions particulières

Des implantations et retraits différents de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
3. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1 L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
4. lorsqu'il s'agit de locaux annexes tels que garages, local à vélos.
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

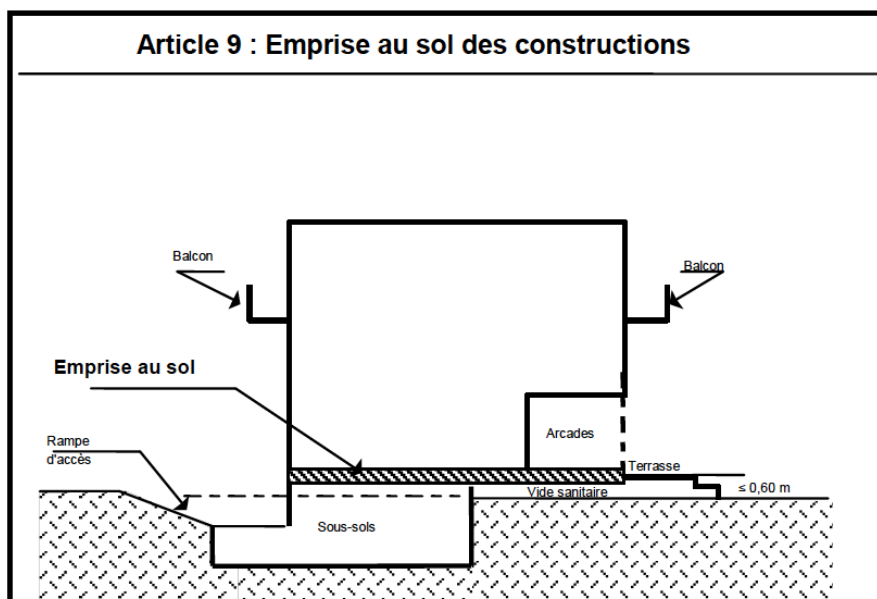
ARTICLE UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UE9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des 2 roues et au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle

L'emprise au sol des constructions, ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.

L'emprise au sol des constructions, doit être au plus égale à 80% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UE10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définitions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

10.2 – Règle

Dans toute la zone, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres.

De plus, dans le secteur UEv, les constructions doivent respecter une hauteur plafond définie par un plan horizontal dont l'altimétrie correspond à la cote NGF du trottoir existant avenue de Verdun au droit de la construction augmentée de 1,50 m.

Toutefois, sont autorisés les travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle fixée, dans la limite de la hauteur de ladite construction.

ARTICLE UE11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Volumétrie

Compte tenu de la spécificité et de la variété des constructions, il importe de veiller à l'insertion des projets dans leur site et au regard des transitions morphologiques avec les tissus urbains environnants.

11.3 – Les matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer aux constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture moderne. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés sont interdits.

11.4 – Toitures

Les toitures peuvent être en terrasse ou présenter des pentes. Pour les toitures en terrasse, les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante. En outre, les éléments techniques tels que les conduits de ventilation ou les extracteurs, doivent demeurer peu visibles depuis l'espace public.

Les ouvertures en toitures seront constituées de châssis vitrés posés dans le pan du toit ou par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes et châssis n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel il s'inscrit mesuré au milieu du pan de la toiture.

Dans le secteur UEv, au droit de l'avenue de Verdun, les toitures peuvent être en terrasse ou présenter des pentes. Les toitures en terrasse doivent être végétalisées.

11.5 – Éléments bâtis à protéger

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures sur le bâti existant, sans compromettre des architectures contemporaines pour les extensions;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

11.6 – Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

L'emploi de Les matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

11.6.1 – Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

Dispositions particulières :

- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édifices techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres,...

- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement.

11.6.2 – Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés à fleur.

Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

ARTICLE UE12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à usage de bureau.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureau.

12.2 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 % de la surface de plancher.

- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics :

1,5 % de la surface de plancher.

- Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

4 emplacements par classe pour établissements scolaires du secondaire.

- o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
- o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

1. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UE13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, aires de stationnement en surface.

13.1 – Règle

La superficie des espaces libres n'est pas réglementée sous réserves du respect des dispositions du 13.3.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles L.130-1 L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l'espace public.

La surface imperméable doit être limitée aux besoins de l'opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l'eau.

Les espaces libres en bordure des espaces publics :

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver

Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

Les arbres isolés à protéger

Les arbres isolés repérés aux plans de zonage au titre des ~~articles L.123-1, 7°~~ L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés (cf. liste annexe du règlement).

ARTICLE UE14 – Coefficient d'occupation du sol

~~Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.~~ Néant.

ARTICLE UE15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UE16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UL

ARTICLE UL1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts, et d'activités industrielles ;
2. les dépôts de véhicules visés ~~à l'article R.442-2,b)~~ aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains de camping et de caravanes en application des articles ~~R.443-7 et R.443-1~~ R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles ~~R.443-4 et R.443-10~~ R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme ;
5. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues aux articles ~~R.444-1~~ R.111-37 et suivants du code de l'urbanisme ;
6. dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité SEVESO identifiés aux plans de zonage, les établissements abritant des personnes difficilement évacuables tels que les hôpitaux, les maisons de retraite,...
7. les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
8. les garages collectifs de caravanes, ~~conformément aux dispositions de l'article R.442-2~~ visés aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerces ou d'artisanat, dès lors que :
 - les surfaces concernées sont intégrées au volume de la construction à destination d'habitation ;
 - la nature de l'activité n'est pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière,
 - la nature de l'activité n'est pas susceptible d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;

- sont mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
 - les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adaptés ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions à destination d'activité existante soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'engendrer une aggravation des risques de nuisances de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone et qu'ils ont pour objet l'amélioration des conditions de fonctionnement et d'insertion de l'installation dans son environnement ;
 3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif dès lors que leur nature et leur fréquentation par le public soient compatibles avec le milieu dans lequel ils s'inscrivent ;
 4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion ;
 5. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçues pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection ;
 6. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement situées dans des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier (cf. annexe du PLU, pièces n° 5) ;
 7. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation repérés aux plans de zonage, les constructions ouvrages ou travaux sont soumis aux dispositions particulières édictées par le décret du 8 février 1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Seine et par l'arrêté préfectoral n° 90-373 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation en vallée de la Seine, annexés dans la notice explicative (pièce n° 5.1 du PLU), qui figurent dans les annexes du PLU. Par ailleurs, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant également dans les annexes du PLU ;
 8. En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 800 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UL3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

3.1.2 – Règle générale

Les voies existantes :

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles :

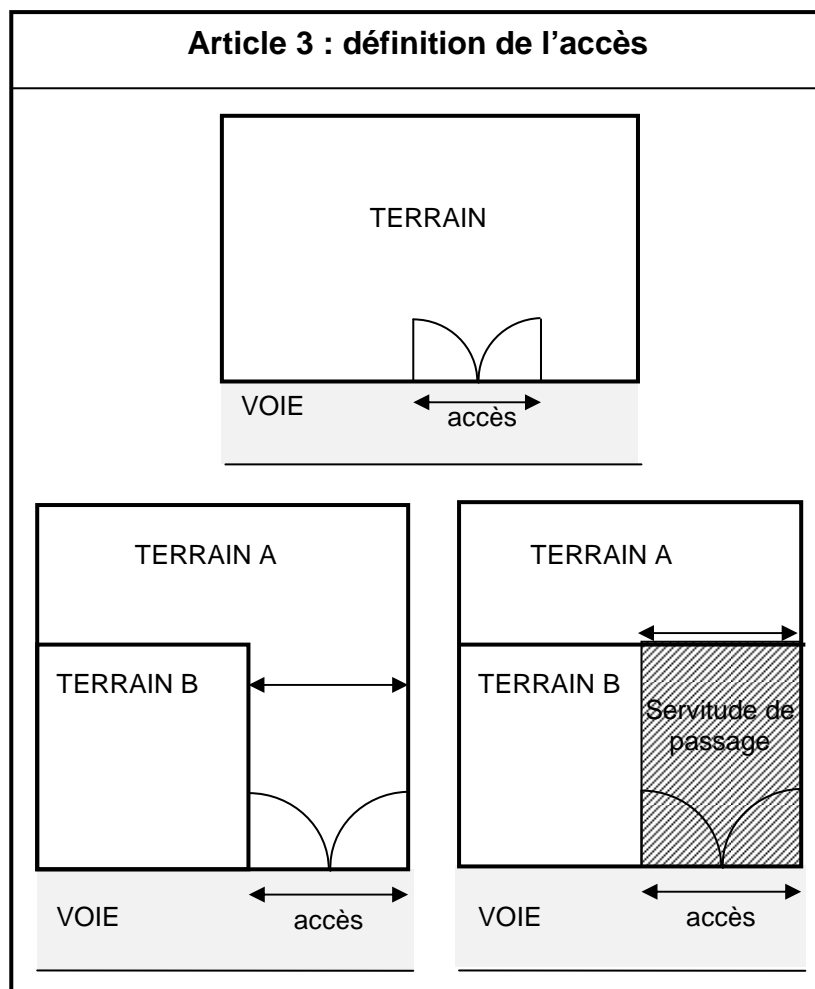
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination des opérations qu'elles desservent;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale ;
- comporter des plantations d'alignement.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2.2 – Règle générale

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

3.2.3 – Modalités de réalisation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre est limité à un par voie desservant le terrain.

Toutefois, lorsque l'importance ou la nature de la construction le justifie, plusieurs accès peuvent être réalisés, dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

3.2.4 – Dispositions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UL4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – La collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

ARTICLE UL5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~ Néant.

ARTICLE UL6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte l'alignement futur matérialisé par la limite de l'emplacement réservé.

Calcul des retraits :

Le retrait de la construction est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle

Dans toute la zone, à l'exception du secteur ULg, les constructions doivent être en retrait de l'alignement, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur ULg, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait minimum de 4 mètres, en harmonie avec les constructions limitrophes.

6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante ;
- lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1, L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ;
- **dans le secteur ULe**, lorsqu'il s'agit de garages ou sur les terrains d'angle.

ARTICLE UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

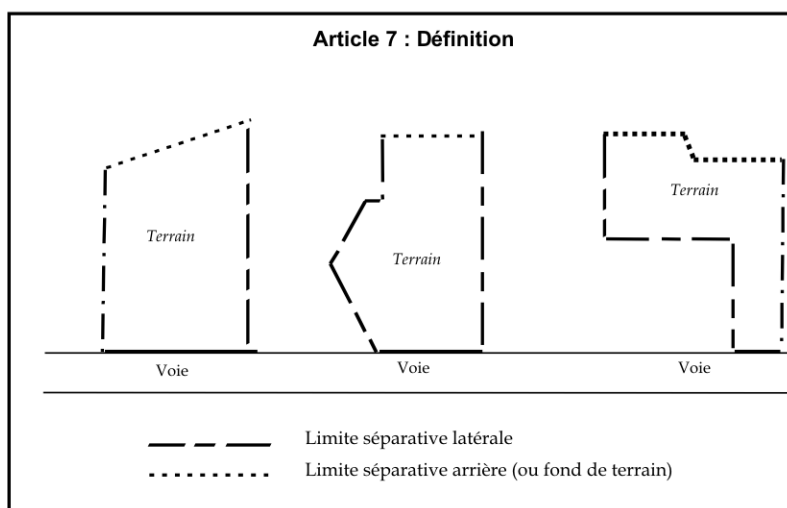
7.1 – Définitions

Limites de terrain :

Les limites séparatives latérales séparent deux propriétés et aboutissent à la voie.

Les limites de fond de terrain séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier en considérant comme limite latérale toute limite aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Pièces principales et secondaires :

L'implantation des constructions diffère selon que les façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- **des pièces principales** où séjournent et dorment les personnes, chambres, salle de séjour, cuisine pour les habitations et locaux de bureaux où les personnes travaillent ;
- **des pièces secondaires**, non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, dégagements, buanderies, dressing, local technique, ...

Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 mètre pour les étages ;
- Les châssis fixes et à vitrage translucide ne constituent pas des baies, **sous réserve du respect du Code Civil.**

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriels, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

7.2 – Règle d'implantation

En limites séparatives latérales :

Dans toute la zone, excepté dans les secteurs ULe et ULg, les constructions doivent être implantées en retrait ou au maximum sur une limite séparative latérale.

Dans les secteurs ULe et ULg, les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives latérales.

En limites de fond de terrain :

Dans toute la zone, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

7.3 – Calcul des retraits

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur (H) de la construction (L=H), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres **et à 2,50 mètres dans le secteur ULe**.

Toutefois, en cas d'implantation d'une construction le long d'une sente, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres, et ce quel que soit le type de baie.

7.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante. En cas de surélévation, les parties de construction comportant des baies éclairant des pièces principales doivent respecter les règles de retrait fixées au présent article ;
2. lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une **SHOB emprise au sol** au plus égale à 25 m² ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article **L.123-1, 7° L.151-19** du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la

construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;

4. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1, L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UL8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

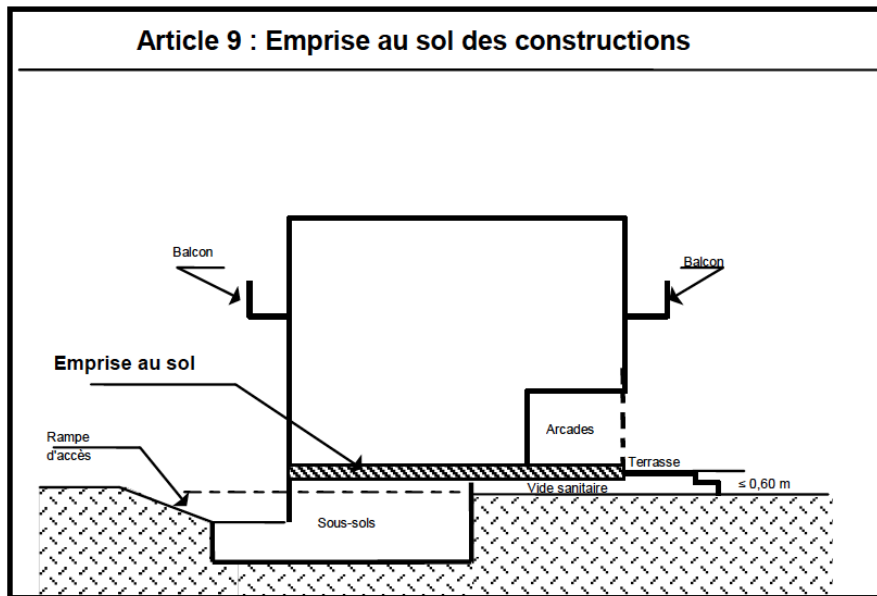
ARTICLE UL9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des 2 roues et au stockage des ordures ménagères, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.2 – Règle

L'emprise au sol des constructions, ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.



Dans toute la zone UL excepté dans les secteurs ULg, ULe et ULp, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur ULg, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur ULe, l'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur ULp, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain. En outre, chaque construction ne peut avoir une emprise au sol supérieure à 120 m².

ARTICLE UL10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définitions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage, de l'acrotère.

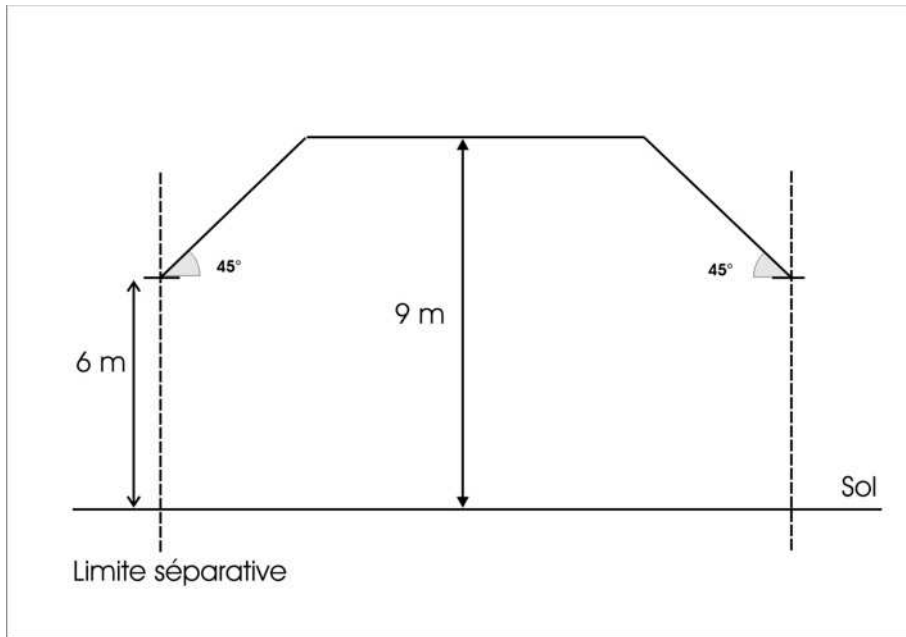
Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

10.2 – Règle

Dans toute la zone UL excepté les secteurs ULp, ULg et ULe :

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne verticale de 6 m de hauteur à l'aplomb des limites séparatives et par un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

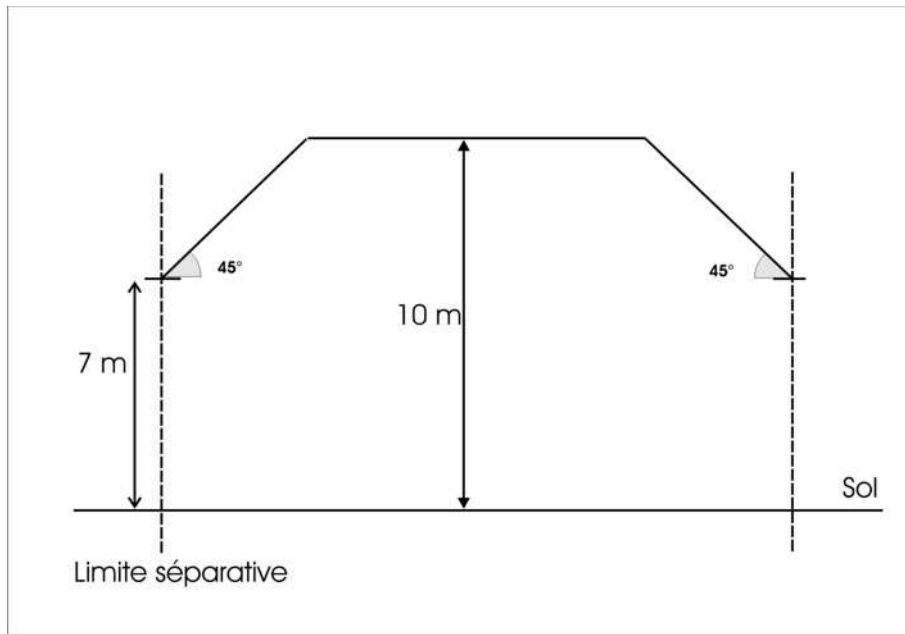
La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.



Dans le secteur ULp :

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne verticale de 7 m de hauteur à l'aplomb des limites séparatives et par un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.



Dans le secteur ULg :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Dans le secteur ULe :

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

10.3 – Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extensions d'une construction identifiée aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme dès lors que cela est justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions bâties ;
3. pour les constructions qui, pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation, doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres supplémentaires par rapport à la règle fixée ci-dessus (10.1) ;
4. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UL11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Toitures

Les toitures ayant une pente supérieure à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates ou mécaniques, en ardoises, en zinc, en cuivre ou tout autre matériau ayant le même aspect.

Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.

Les ouvertures en toitures seront constituées de châssis vitrés posés dans le pan du toit ou par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes et châssis n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel il s'inscrit mesuré au milieu du pan de la toiture.

11.3 – Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain, et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les proportions et ordonnancements des ouvertures devront participer à une composition harmonieuse de la façade.

Lors des ravalements des constructions existantes, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches ...) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres devront être préservés.

Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) devront respecter le nuancier communal.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) seront de teinte pastel, ou toute autre teinte choisie dans le nuancier communal. Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.

Dans le secteur ULg, les extensions et surélévations des constructions existantes ne doivent pas compromettre l'harmonie de l'ensemble. Les extensions en façades arrière seront à privilégier.

11.4 – Éléments à protéger

Bâti isolé à protéger :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures sur le bâti existant, sans compromettre des architectures contemporaines pour les extensions;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

11.5 – Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

L'emploi de Les matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

11.5.1 – Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

Dispositions particulières :

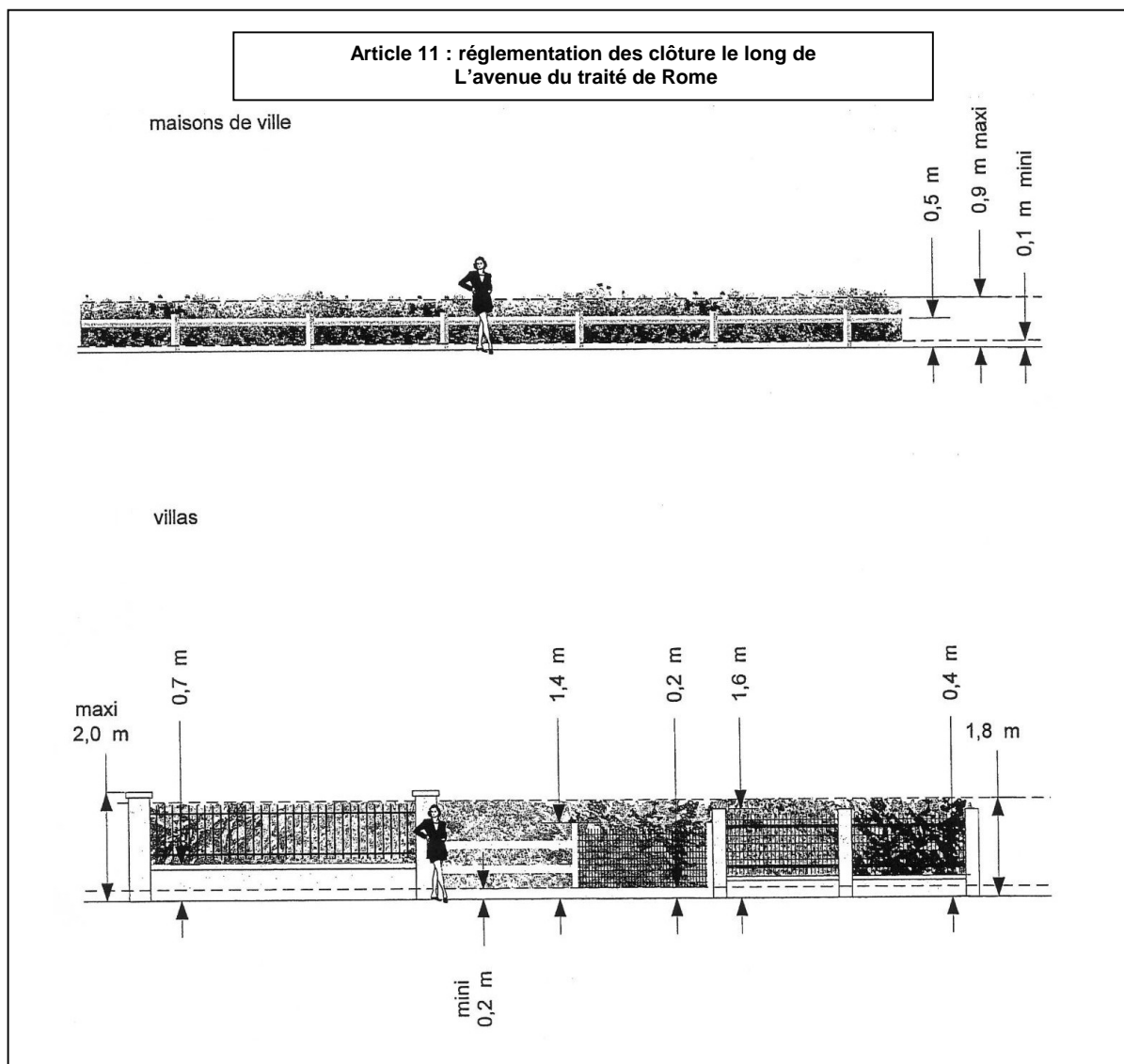
- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édicules techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres,...
- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restauré ou remplacé par des matériaux de qualité équivalente si son état n'en permet pas la conservation.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations repérés aux plans de zonage, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire voie reposant sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, afin d'assurer la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

Le long de l'avenue du Traité de Rome :

Dans le secteur ULe, trois types de clôture sont autorisés :

- Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie et doublé d'une haie vive. La hauteur maximale des clôtures des éléments de portails et piliers est limitée à 2,00 mètres ;
- Un mur de soubassement d'une hauteur minimale de 0,20 mètre, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie à lisses horizontales d'une hauteur maximale de 1,40 mètre et doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre et doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.



11.5.2 – Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou peint ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Dans le secteur ULe, les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages doublés d'une haie vive. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés à fleur. Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

ARTICLE UL12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions.

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

- ~~pour les constructions comportant au moins 3 logements : une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ;~~
- ~~pour les constructions comportant moins de 3 logements : 2 places de stationnement par logement.~~
- 1 place par logement de types T1 et T2.
- 1,5 place par logement de type T3.
- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme :
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

2. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² : 1 place de stationnement ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 à l'article L.752-1 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193

du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette de plancher des constructions affectée au commerce.

3. Pour les constructions à destination d'hôtel et de résidences de tourisme classées:

- une place de stationnement pour 3 chambres ou unités de vie et une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement) ;

4. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination de bureaux.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

5. Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON surface de plancher avec au minimum un emplacement et ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

6. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations

ou destinations (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON surface de plancher totale.

12.3 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 L.151-33 du code de l'urbanisme :

- ~~soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.4 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus** :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
 - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements :~~
~~un emplacement par tranche de 100 m², dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.~~

~~Pour les constructions à destination d'activités :~~
~~2 emplacements pour 250 m² de SHON pour les bureaux et les activités artisanales.~~
~~Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.~~

Pour les autres destinations :

le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UL13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ils participent à la gestion rationnelle de l'eau.

13.1 – Règle

Dans la zone UL et le secteur ULe (à l'exception des secteurs ULg et ULp) :

40% minimum de la surface du terrain doivent être traités en espace vert.

Dans le secteur ULg :

20% minimum de la surface du terrain doivent être traités en espace vert.

Dans le secteur ULp :

50% minimum de la surface du terrain doivent demeurer en pleine terre et 40% doivent être traités en espaces verts et arborés.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 100 m² d'espace libre.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles L.130-1, L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l'espace public.

La surface imperméable doit être limitée aux besoins de l'opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l'eau.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

Les espaces libres en bordure des espaces publics :

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent recevoir un traitement paysager de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver

Espaces boisés classés :

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

Les espaces verts à préserver :

La dominante végétale des espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés au titre des articles ~~L.123-1, 7°~~ L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux plans de zonage doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur fonction d'aération du tissu bâti ;
- leur valeur écologique.

Une modification partielle peut être effectuée dès lors :

- que l'unité et le caractère végétal de ces espaces ne sont pas compromis ;
- que la suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité équivalentes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les arbres isolés à protéger :

Les arbres isolés repérés aux plans de zonage, au titre des articles ~~L.123-1, 7°~~ L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés (cf. liste annexe du règlement).

Les îlots à protéger :

Dans les îlots à protéger au titre des articles ~~L.123-1, 7°~~ L.151-19 et L.151-23 délimités aux plans de zonage, les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

La dominante végétale des espaces libres situés entre le bâti et la clôture doit être maintenue et mise en valeur.

Le caractère arboré des terrains devra être conservé ou restitué à l'identique.

ARTICLE UL14 – Coefficient d’occupation du sol

Dans la zone UL et les secteurs ULg et ULp, le COS n’est pas réglementé.

Dans le secteur ULc la SHON totale ne peut excéder 32 277 m².

Néant.

ARTICLE UL15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UL16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UP

ARTICLE UP1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts et d'activités industrielles ;
2. les dépôts de véhicules visés ~~à l'article R.442-2 b)~~ **aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e)** du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains de camping et de caravanes, en application des articles ~~R.443-7 et R.443-10~~ **R.111-32 et suivants** du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles ~~R.443-4 et R.443-10~~ **R.111-47 et suivants** du code de l'urbanisme ;
5. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles ~~R.444-1~~ **R.111-37** et suivants du code de l'urbanisme ;
6. dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité SEVESO identifiés aux plans de zonage, les établissements abritant des personnes difficilement évacuables tels que les hôpitaux, les maisons de retraite, ...
7. les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée quelque soit le régime auquel elles sont soumises ;
8. les garages collectifs de caravanes ~~conformément aux dispositions de l'article R.442-2~~ **visés aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e)** du code de l'urbanisme ;

ARTICLE UP2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès lors qu'elles sont de nature à préserver les caractéristiques essentielles du site dans lequel elles s'inscrivent, qui est protégé au titre ~~de l'article L.123-1-7~~ **de l'article L.151-19** du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerces ou d'artisanat, dès lors que :
 - les surfaces concernées sont intégrées au volume de la construction à destination d'habitation ;

- la nature de l'activité n'est pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière, d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - sont mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.
- A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :
- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
 - les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adaptés ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions à destination d'activité existante soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'engendrer une aggravation des risques de nuisances de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone et qu'ils ont pour objet l'amélioration des conditions de fonctionnement et d'insertion de l'installation dans son environnement ;
 3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif dès lors que leur nature et leur fréquentation par le public, soient compatibles avec le milieu dans lequel ils s'inscrivent ;
 4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion ;
 5. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.123-17° L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection ;
 6. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement situées dans des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier (cf. annexe du PLU, pièces n°5) ;
 7. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure ou égale à 800 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.
 8. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation repérés aux plans de zonage, les constructions ouvrages ou travaux sont soumis aux dispositions particulières édictées par le décret du 8 février 1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Seine et par l'arrêté préfectoral n° 90-373 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation en vallée de la Seine, annexés dans la notice explicative (pièce n° 5-1 du PLU), qui figurent dans les annexes du PLU. Par ailleurs, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à

ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant également dans les annexes du PLU.

ARTICLE UP3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

3.1.2 – Règle générale

Les voies existantes

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles

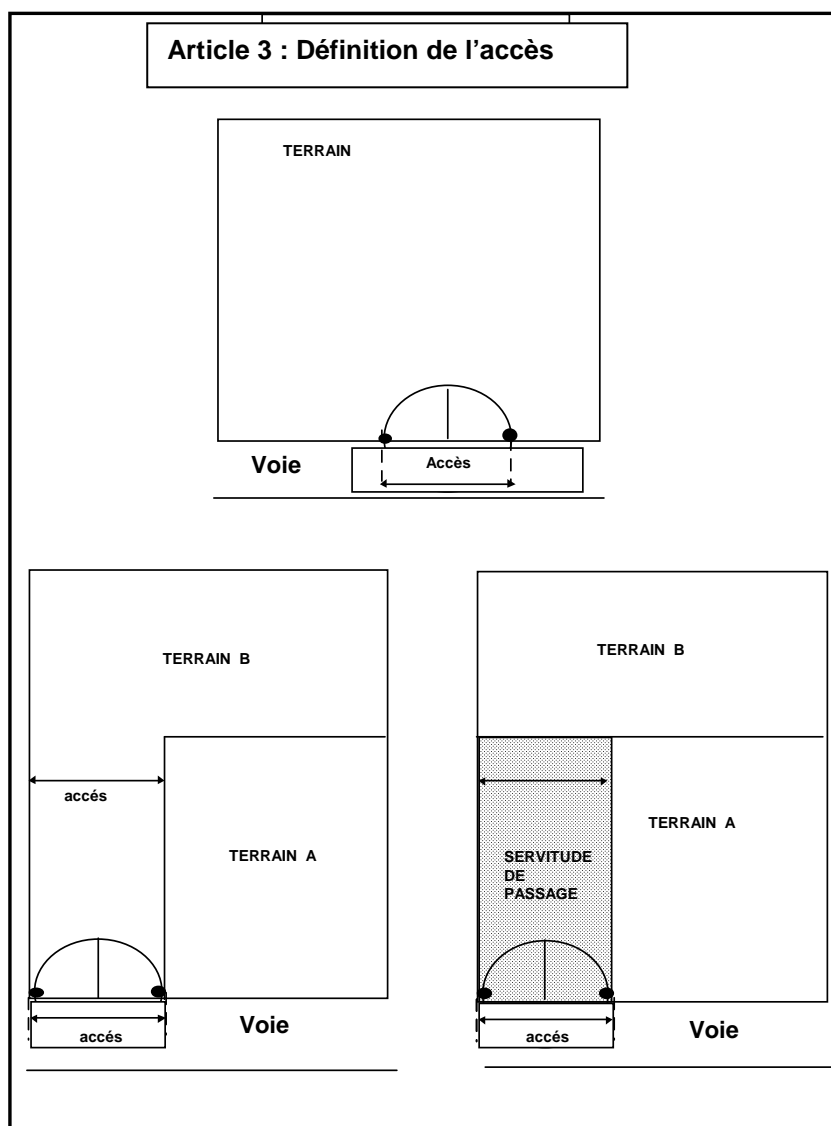
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination de l'opération qu'elles desservent ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale ;
- comporter des plantations d'alignement.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2.2 – Règle générale

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ~~publique ou privée~~, ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voies ferrées, à partir desquelles aucune opération ne peut avoir un accès automobile, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum.

La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

3.2.3 Modalités de réalisation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre est limité à un par voie desservant le terrain.

Toutefois, lorsque l'importance ou la nature de la construction le justifie, plusieurs accès peuvent être réalisés, dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

3.2.4 – Dispositions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UP4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – La collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

ARTICLE UP5 – Superficie minimale des terrains constructibles

5.1 – Définition

~~Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant au même propriétaire.~~

5.2 – Règle

~~Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².~~

~~Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables :~~

- ~~— aux unités foncières uniquement affectées aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs,~~
- ~~— aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation réalisés sur des constructions existantes édifiées sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies ci-~~

~~dessus à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces travaux ne dénaturent pas l'aspect général de la construction ;~~
~~aux constructions et travaux d'aménagement des bâtiments annexes, édifiés sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies ci-dessus.~~

Néant.

ARTICLE UP6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1.- Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte l'alignement futur matérialisé par la limite de l'emplacement réservé.

Calcul des retraits

Le retrait de la construction est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2. – La règle

Dans la toute la zone UP excepté le secteur UPa,

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Dès lors qu'une limite minimale d'implantation figure aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées sur cette limite ou en retrait de cette dernière.

Dans le secteur UPa, le long du quai Maxime Laubeuf, et dans le secteur UPm,

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante ;
- lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles ~~L.130-1 ou L.123-1,7°~~ L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article ~~L.123-1,7°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.

ARTICLE UP7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

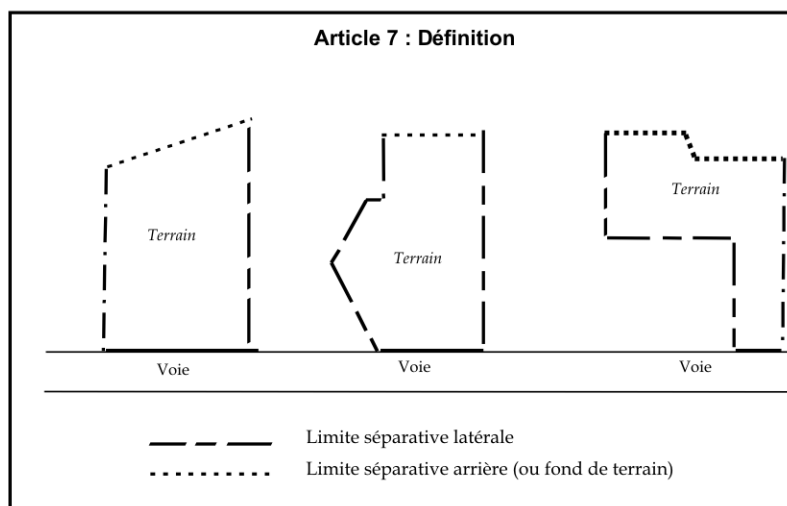
7.1 – Définitions

Limites de terrain

Les limites séparatives latérales séparent deux propriétés et aboutissent à la voie.

Les limites de fond de terrain séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier en considérant comme limite latérale toute limite aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Pièces principales et secondaires

L'implantation des constructions diffère selon que les façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- **des pièces principales** où séjournent et dorment les personnes, chambres, salle de séjour, cuisine pour les habitations et locaux de bureaux où les personnes travaillent ;
- **des pièces secondaires**, non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, dégagements, **buanderies, dressing, local technique**, ...

Baie

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 mètre pour les étages ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide **ne constituent pas des baies sous réserve du code civil**.

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriels, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

7.2 – Règle d'implantation

En limites séparatives latérales

Dans toute la zone, excepté dans les secteurs **UPa** et **UPm**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Dans les secteurs **UPa et **UPm****, les constructions peuvent être implantées sur une au plus des limites séparatives latérales.

En limites de fond de terrain

Dans toute la zone, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

7.3 – Calcul des retraits

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur (H) de la construction ($L = H$), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) pour les parties de constructions ne comportant pas de baie ou comportant des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, en cas d'implantation d'une construction le long d'une sente, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

7.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées au paragraphe 7.2 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante. En cas de surélévation, les parties de construction comportant des baies éclairant des pièces principales doivent respecter les règles de retrait fixées au présent article ;
2. lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une SHOB emprise au sol au plus égale à 25 m² ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.123-1,7° L.151-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
4. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance les séparant, soit au moins égale à :

- Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H$), sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.
- Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) pour les parties de constructions ne comportant pas de baie ou comportant des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

8.2 – Modalité de calcul de la distance entre les deux constructions

La distance entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les perrons, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

8.3 – Dispositions particulières

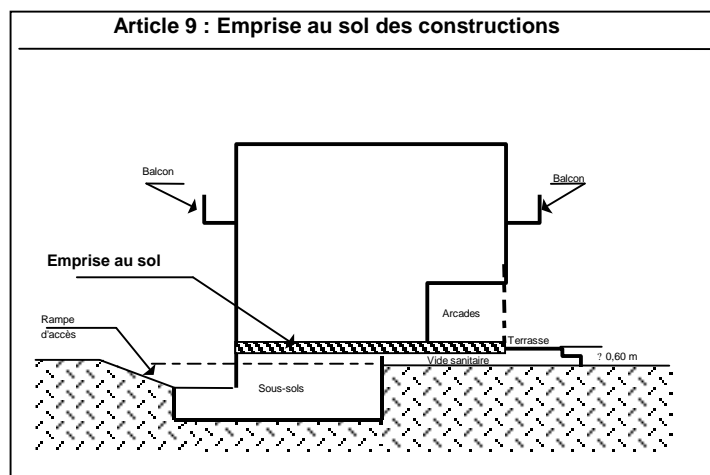
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle ci dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une SHOB emprise au sol au plus égale à 25 m².
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.123-1,7° L.151-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
- lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UP9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des deux-roues et au stockage des ordures ménagères, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle

L'emprise au sol des constructions, ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.

Dans toute la zone UP excepté dans les secteurs UPa et UPm, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain. En outre, l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 180 m².

Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (03/10/2018) dont l'emprise au sol est supérieure à 20% de la superficie totale du terrain : une extension limitée à 20m² par construction est admise une seule fois après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (03/10/2018), à la condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UPa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UPm, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UP10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définitions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11.

En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le code civil doivent être pris en compte.

10.2 – Règle

Dans toute la zone UP ;

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

En outre dans le secteur UPa ;

Les constructions doivent respecter une hauteur plafond définie par un plan horizontal dont l'altimétrie correspond à la cote NGF du trottoir existant avenue des Tilleuls.

En outre dans le secteur UPm ;

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

10.3 – Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extensions d'une construction identifiée aux plans de zonage au titre de l'article ~~L.123-1,7°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme dès lors que cela est justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions bâties ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction située dans un îlot à protéger délimité aux plans de zonage, la hauteur de la construction doit s'inscrire dans la volumétrie générale des constructions de l'îlot ;
4. pour les constructions qui, pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation, doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres supplémentaires par rapport à la règle fixée ci-dessus en 10.2.;

5. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UP11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect architectural des constructions nouvelles doit tenir compte de celui des constructions existantes, dans le respect du caractère du quartier dans lequel elles s'insèrent, qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'harmonie des constructions nouvelles, avec la typologie du bâti existant environnant, doit être recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux des façades du secteur ;
- dans les rapports entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.2 - Toitures

En règle générale, les constructions doivent avoir une architecture de toit, avec des pentes comprises entre 30° et 45°. Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit. Toute autre forme de toiture est admise dès lors que la recherche de son insertion dans son environnement bâti est justifiée sur des critères précis.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

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

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leurs nombres, formes et dimensions doivent être proportionnés à la construction et à sa toiture.

Dans le secteur UPa les toitures en terrasse devront être végétalisées.

11.3– Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Le ravalement des façades doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante. Pour les constructions anciennes, est préconisé le maintien des matériaux d'origine à nu (brique, pierre) et des éléments de décor : marquise, linteaux, clefs de voûte, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

Les teintes des menuiseries et des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

Dans le cas d'extension, les projets doivent prendre en compte une cohérence des niveaux, une cohérence de composition par le respect des dominantes des axes de fenêtres.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées ou restituées. Les nouveaux percements ou la modification de percements existants, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes.

Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.

La localisation d'antennes paraboliques et de tous systèmes de climatisation ou d'utilisation des énergies nouvelles (tels que panneaux solaires,...) doit être choisie de façon à demeurer peu visible depuis l'espace public et à assurer leur intégration au bâti ou par un traitement paysager.

11.4– Éléments à protéger

Bâtis isolés à protéger

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures sur le bâti existant, sans compromettre des architectures contemporaines pour les extensions ;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

Îlots protégés

Dans les îlots protégés au titre de l'article L.123-1,7° des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions, travaux et aménagements doivent être conçus de façon à préserver et à valoriser la composition générale de l'îlot et l'ambiance des voies concernées qui reposent sur :

- un équilibre entre le traitement paysager des jardins privatifs et celui de la voie ;
- un équilibre entre les espaces libres et les espaces bâtis ;
- une architecture de qualité.

A ce titre :

- l'implantation des constructions doit être conçue dans le respect de l'ordonnement du bâti avoisinant, des modes traditionnels d'implantation et sans réduire les espaces libres situés entre la voie et le bâti ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager de l'îlot doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique si leur état ne permet pas leur conservation ;
- les constructions, travaux d'aménagement ou d'extension doivent être réalisés dans le respect de la volumétrie du bâti et des ouvertures et en conservant une unité d'aspect et de matériaux.

11.5 – Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

L'emploi de Les matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

11.5.1 - Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...) doublé d'une haie vive, soit d'une partie pleine d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive. Le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0,80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

Dispositions particulières :

- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édicules techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres,...
- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restauré ou remplacé par des matériaux de qualité équivalente si son état n'en permet pas la conservation.

Dans le secteur UPa, le long de l'avenue des Tilleuls, la hauteur maximum des clôtures est abaissée à 1,50 mètre afin de préserver les vues sur la Seine. Elles seront constituées uniquement de treillage soudé et doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre afin de préserver les vues sur Seine.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations repérés aux plans de zonage, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire voie reposant sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 mètres, afin d'assurer la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

11.5.2 - Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou peint ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.

Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

ARTICLE UP12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions.

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

- pour les constructions comportant au moins 3 logements : une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ;
- pour les constructions comportant moins de 3 logements : 2 places de stationnement par logement.
- 1 place par logements de type T1 et T2.
- 1,5 place par logement de type T3.
- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

De plus, en application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

2. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² : 1 place de stationnement ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

3. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination de bureaux.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à destination de bureaux.

4. Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON surface de plancher avec au minimum un emplacement et ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

5. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

6. Pour les constructions à destination d'hôtel :

- une place de stationnement pour 3 chambres et ou une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.

2. **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destination (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON surface de plancher totale.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Dans le cas d'une construction d'au moins 5 logements à destination d'habitat, doit être privilégié un stationnement en sous-sol commun pour éviter la multiplication des accès.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.5 – Le stationnement des deux-roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues doivent être d'accès facile. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus** :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
 - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

ARTICLE UP13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ils participent à la gestion rationnelle de l'eau.

13.1– La règle

Dans toute la zone UP excepté les secteurs UPa et UPm ;

50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

Dans le secteur UPa ;

20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

Dans le secteur UPm ;

70% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

13.2– Traitement des espaces libres et plantations

L'équilibre et la composition entre le bâti et les espaces végétalisés est une caractéristique de la zone qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Cet équilibre doit être préservé.

Dans ce cadre :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 100 m² d'espace libre. Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles ~~L.130-1~~ ou ~~L.123-1,7°~~ **L.113-1, L.151-19 et L.151-23** du code de l'urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l'espace public.

La surface imperméable doit, être limitée aux besoins de l'opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l'eau.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

Les espaces libres en bordure des espaces publics

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent recevoir un traitement paysager de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver

Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article ~~L.130-1~~ **L.113-1** du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

Les espaces verts à préserver

La dominante végétale des espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés au titre ~~de l'article L.123-1,7°~~ **des articles L.151-19 et L.151-23** du code de l'urbanisme et repérés aux plans de zonage doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur fonction d'aération du tissu bâti ;
- leur valeur écologique.

Une modification partielle peut être effectuée dès lors :

- que l'unité et le caractère végétal de ces espaces ne sont pas compromis ;
- que la suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité équivalentes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les arbres isolés à protéger

Les arbres isolés repérés aux plans de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés (cf. liste annexe du règlement).

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux plans de zonage doivent être conservés et entretenus. Ces alignements peuvent être remplacés à l'identique si cela est rendu nécessaire pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire des arbres.

Dans les îlots à protéger

Dans les îlots à protéger au titre de l'article L.123-1,7° des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme délimités aux plans de zonage, les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

La dominante végétale des espaces libres situés entre le bâti et la clôture doit être maintenue et mise en valeur.

Le caractère arboré des terrains devra être conservé ou restitué à l'identique.

ARTICLE UP14 – Coefficient d'occupation du sol

14.1 – Règle

Dans toute la zone UP excepté dans le secteur UPb le COS est limité à 0,30.

Dans le secteur UPb, le COS est limité à 0,45.

14.2 – En cas de division de terrain

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

Néant.

ARTICLE UP15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UP16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UR

ARTICLE UR1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
2. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles ~~R.443-4 et R.443-10~~ R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles ~~R.443-7 et R.443-1~~ R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité SEVESO identifiés aux plans de zonage, les établissements abritant des personnes difficilement évacuables tels que les hôpitaux, les maisons de retraite,...
5. dans le secteur URc les ateliers de réparation de véhicules et les stations services.

ARTICLE UR2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. les constructions ou parties de construction implantées le long des voies sur lesquelles figurent aux plans de zonage un « linéaire commercial obligatoire » doivent être destinées, en rez-de-chaussée, à des activités commerciales ou de services ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, qu'elles correspondent à des entreprises artisanales et répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc ;
3. les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ;
4. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion ;

5. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection ;
6. les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par un arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°5) ;
7. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation repérés aux plans de zonage, les constructions ouvrages ou travaux sont soumis aux dispositions particulières édictées par le décret du 8 février 1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Seine et par l'arrêté préfectoral n° 90-373 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation en vallée de la Seine, annexés dans la notice explicative (pièce n° 5.1 du PLU), qui figurent dans les annexes du PLU. Par ailleurs, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant également dans les annexes du PLU.
8. les constructions implantées sur les terrains délimités aux plans de zonage au titre de l'article L.123-2b L.151-41 4° du code de l'urbanisme doivent être destinées en tout ou partie à accueillir des logements aidés (cf. liste dans l'annexe du règlement).
9. En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 800 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UR3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

3.1.2 – Règle générale

Les voies existantes :

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles :

Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

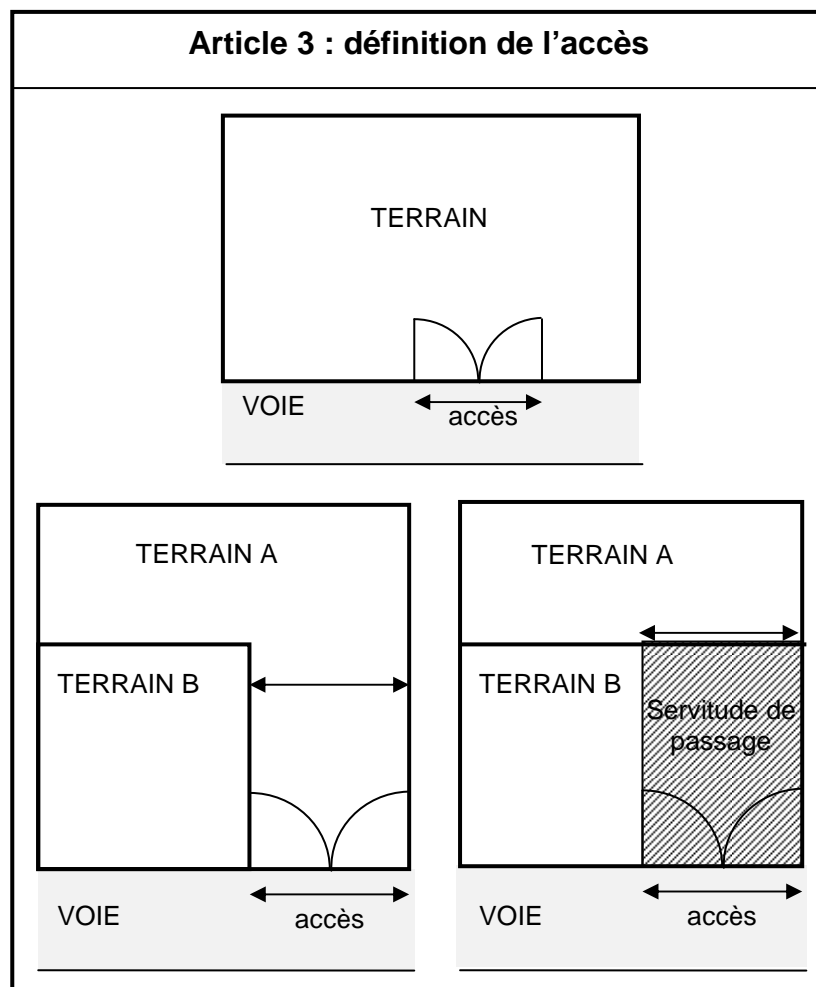
- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale ;
- comporter des plantations d'alignement.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2.2 – Règle générale

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération

ne peut avoir un accès automobile, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

3.2.3 – Modalités de réalisation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2.4 – Dispositions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UR4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – La collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

ARTICLE UR5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~ Néant.

ARTICLE UR6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte l'alignement futur matérialisé par la limite de l'emplacement réservé.

Calcul des retraits :

Le retrait de la construction est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – La règle

Dans le secteur URa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement selon une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la façade ou à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Dans le secteur URb :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet, en harmonie avec la composition urbaine du secteur.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

Dans le secteur URc :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres.

6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante implantée différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble en prenant en compte l'environnement bâti.
2. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1, L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation différente de celle fixée ci-dessus ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
6. lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une SHOB emprise au sol au plus égale à 25 m² ;
7. lorsqu'il s'agit de l'extension en rez-de-chaussée de construction à destination commerciale.

ARTICLE UR7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

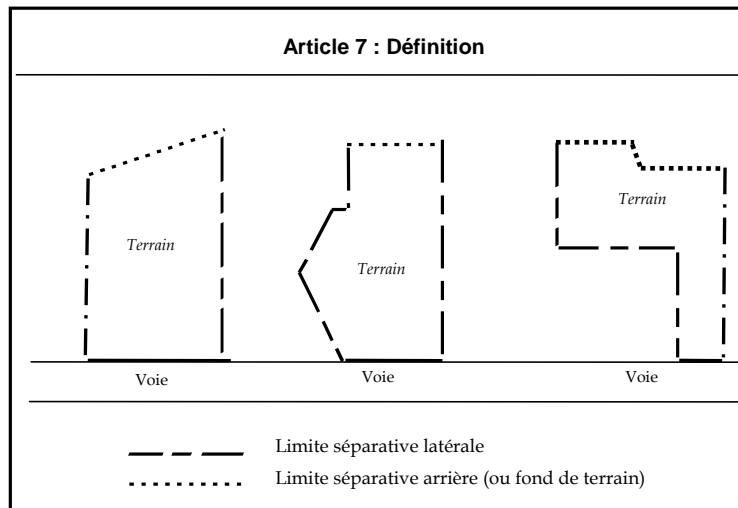
7.1 – Définitions

Limites de terrain :

Les limites séparatives latérales séparent deux propriétés et aboutissent à la voie.

Les limites de fond de terrain séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier en considérant comme limite latérale toute limite aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Pièces principales et secondaires :

L'implantation des constructions diffère selon que les façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- **des pièces principales** où séjournent et dorment les personnes, chambres, salle de séjour, cuisine pour les habitations et locaux de bureaux où les personnes travaillent ;
- **des pièces secondaires**, non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, dégagements, buanderies, dressing, local technique, ...

Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 mètre pour les étages ;
- les châssis fixes et à vitrage translucide, sous réserve du respect du Code Civil.

Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriels, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

7.2 – Règle d'implantation

Implantation des constructions par rapport aux limites latérales :

Dans le secteur URb :

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait des limites séparatives latérales. Toutefois, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites des zones UP.

Dans les secteurs URa et URc :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :

Dans les secteurs URa et URc :
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

7.3 – Calcul des retraits

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

7.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante. En cas de surélévation, les parties de construction comportant des baies éclairant des pièces principales doivent respecter les règles de retrait fixées au présent article ;
2. lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
4. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1 L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UR8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à 8 mètres.

8.2 – Modalités de calcul de la distance entre les constructions

La distance entre les constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les perrons, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.3 – Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

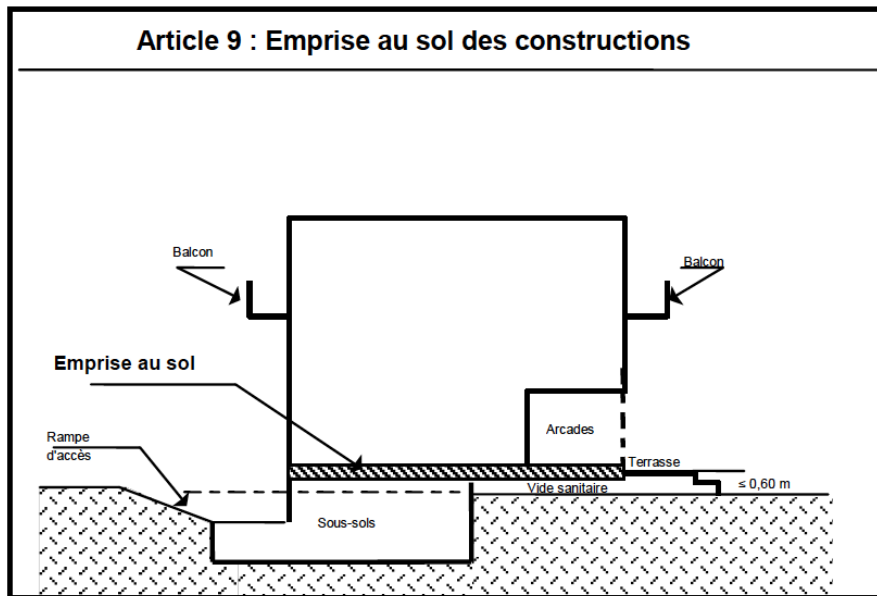
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la limite du respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres.
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UR9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des 2 roues et au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle

L’emprise au sol des constructions ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.

Dans les secteurs URa et URb :

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

Dans le secteur URc :

L’emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

9.3 – Dispositions particulières

L’emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d’équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l’eau, à la distribution d’énergie tels que transformateurs.

ARTICLE UR10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définition

La hauteur des constructions correspond à la différence d’altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l’acrotère.

Ne sont pas pris en compte les édifices techniques tels que cheminées, machineries d’ascenseur, ventilations et relais dès lors qu’ils respectent les dispositions de l’article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

10.2 – Règle

Dans les secteurs URa et URb, la hauteur des constructions est limitée à 16 mètres.

Dans le secteur URc, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

Hauteur des rez-de-chaussée :

Les constructions implantées le long des voies sur lesquelles figure aux plans de zonage un linéaire commercial obligatoire, les rez-de-chaussée des constructions doivent présenter, entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui du premier niveau, une hauteur minimale de 3,50 mètres.

10.3 – Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction située dans un îlot à protéger délimité aux plans de zonage, la hauteur de la construction doit s'inscrire dans la volumétrie générale des constructions de l'îlot ;
4. pour les constructions qui, pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation, doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres supplémentaires par rapport à la règle fixée ci-dessus en 10.2.

ARTICLE UR11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Toitures

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions environnantes.

Les ouvrages autorisés au-delà de la hauteur plafond fixée à l'article 10 doivent être traités de façon à être le moins visibles possible depuis les emprises publiques.

Dans le cas d'une toiture à pente, ces ouvrages doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates ou mécaniques, en ardoises, en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.

Les constructions ou parties de construction visibles depuis la Place Maurice Berteaux doivent être traitées avec des toitures à pentes.

Les ouvertures en toitures seront constituées de châssis vitrés posés dans le pan du toit ou par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes et châssis n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel il s'inscrit mesuré au milieu du pan de la toiture.

11.3 – Les façades

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies et des percements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade est interdite sauf ponctuellement.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du pignon le plus haut.

Toute fermeture de loggias ou de balcon doit être réalisée en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la façade et de façon homogène.

Les façades commerciales :

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

11.4 – Aménagement des abords de la construction

Dans les secteurs URa et URb, les abords des constructions doivent être aménagés de façon à s'inscrire en continuité des espaces publics environnants.

Les voies, espaces de stationnement, places et jardins doivent être organisés autour du bâti et recevoir un traitement en lien avec leur fonction collective d'espace de convivialité.

11.5 – Éléments à protéger

Bâtis isolés à protéger :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures sur le bâti existant, sans compromettre des architectures contemporaines pour les extensions;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

Îlots protégés :

Dans les îlots protégés au titre des articles L.123-1, 7° L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions, travaux et aménagements doivent être conçus de façon à préserver et à valoriser la composition générale de l'îlot et l'ambiance des voies concernées qui reposent sur :

- un équilibre entre le traitement paysager des jardins privatifs et celui de la voie ;
- un équilibre entre les espaces libres et les espaces bâtis ;
- une architecture de qualité.

A ce titre :

- l'implantation des constructions doit être conçue dans le respect de l'ordonnancement du bâti avoisinant, des modes traditionnels d'implantation et sans réduire les espaces libres situés entre la voie et le bâti ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager de l'îlot doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique si leur état ne permet pas leur conservation ;
- les constructions, travaux d'aménagement ou d'extension doivent être réalisés dans le respect de la volumétrie du bâti et des ouvertures et en conservant une unité d'aspect et de matériaux.

11.6 – Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

L'emploi de Les matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

11.6.1 – Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit

être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

Dispositions particulières :

- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édicules techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres,...
- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement.

Dans le secteur URa, les systèmes d'occultation autres que végétal sont interdits.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations repérés aux plans de zonage, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire voie reposant sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, afin d'assurer la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

11.6.2 – Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou peint ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés à fleur. Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

ARTICLE UR12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions. Par ailleurs, le nombre :

o **Pour les constructions à destination d'habitation :**

— pour les constructions comportant au moins 3 logements : une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ;

— pour les constructions comportant moins de 3 logements : 2 places de stationnement par logement ;

- 1 place par logement de types T1 et T2.

- 1,5 place par logement de type T3.
- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

2. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² : aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².
- Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^{er}, 6^{er} et 8^{er} du I de l'article L.720-5 à l'article L.752-1 du code du commerce et au 1^{er} de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette de plancher des constructions affectée au commerce.

3. Pour les constructions à destination d'hôtel et de résidences de tourisme classées:

- une place de stationnement pour 3 chambres ou unités de vie et une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement) ;

4. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination de bureaux.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

5. Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON surface de plancher avec au minimum un emplacement et ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

6. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- o **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
- o **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
- o **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
- o **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON surface de plancher totale.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Pour les constructions comportant au moins 5 logements et les constructions ayant une affectation autre que le logement et présentant une SHON surface de plancher supérieure à 500 m², les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou sous-dalle.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 L.151-33 du code de l'urbanisme ;

— soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus** :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
 - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements :
un emplacement par tranche de 100 m², dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.

Pour les constructions à destination d'activités :
2 emplacements pour 250 m² de SHON pour les bureaux et les activités artisanales.
Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations :
le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UR13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, les aires de stationnement en surface.

13.1 – Règle

Dans les secteurs URa et URb, la superficie des espaces libres n'est pas réglementée sous réserves du respect des dispositions du 13.3.

Dans le secteur URc, au minimum 40% de la superficie totale du terrain doivent être traités en espace libre. Au moins 50% des espaces libres, doivent être en pleine terre, et recevoir un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles L.130-1 L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l'espace public.

La surface imperméable doit être limitée aux besoins de l'opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l'eau.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

Les espaces libres en bordure des espaces publics :

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent recevoir un traitement paysager de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver

Espaces boisés classés :

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

Les espaces verts à préserver :

La dominante végétale des espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.123-1, 7° L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux plans de zonage doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur fonction d'aération du tissu bâti ;
- leur valeur écologique.

Une modification partielle peut être effectuée dès lors :

- que l'unité et le caractère végétal de ces espaces ne sont pas compromis ;
- que la suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité équivalentes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les arbres isolés à protéger :

Les arbres isolés repérés aux plans de zonage, au titre des articles L.123-1, 7° L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés (cf. liste annexe du règlement).

Les alignements d'arbres :

Les alignements d'arbres repérés aux plans de zonage doivent être conservés et entretenus. Ces alignements peuvent être remplacés à l'identique si cela est rendu nécessaire pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire des arbres.

ARTICLE UR14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Néant.

ARTICLE UR15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UR16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE US

ARTICLE US1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts ;
3. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des ~~articles R.443-4 et R.443-10~~ **R.111-47 et suivants** du code de l'urbanisme ;
4. l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles ~~R.443-7 et R.443-1~~ **R.111-32 et suivants** du code de l'urbanisme ;
5. les dépôts de véhicules visés ~~à l'article R.442-2,b)~~ **aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e)** du code de l'urbanisme ;
6. dans les secteurs **USd, USf, et USp, et USr** les ateliers de réparation de véhicules et les stations services.

ARTICLE US2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. les constructions ouvrages ou travaux à destination de commerces et d'artisanat, dès lors que les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à destination d'habitation ou de bureaux ;
2. les constructions à destination artisanale, technique ou scientifique, dès lors qu'elles sont conçues pour prévenir toute incommodité pour le voisinage, et pour éviter en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives supposent un traitement avant rejet ;
 - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adaptés ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
3. les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, dès lors :
 - qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ;
 - qu'elles sont liées et nécessaires à la vie du quartier et à la commodité des usagers tels que les parcs de stationnement, les systèmes de régulation thermiques, ...
 - qu'il s'agit de travaux d'aménagement ou d'extension d'installations existantes.
 4. les constructions implantées sur les terrains délimités aux plans de zonage au titre de l'article **L.123-2, b** **L.151-41 4° du code de l'urbanisme** doivent être destinées en tout ou partie à accueillir des logements aidés (cf. liste dans l'annexe du règlement) ;
 5. les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ;
 6. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion ;
 7. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement situées dans des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier (cf. annexe du PLU, pièces n° 5).
 8. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure ou égale à 800 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE US3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

3.1.2 – Règle générale

Les voies existantes

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles

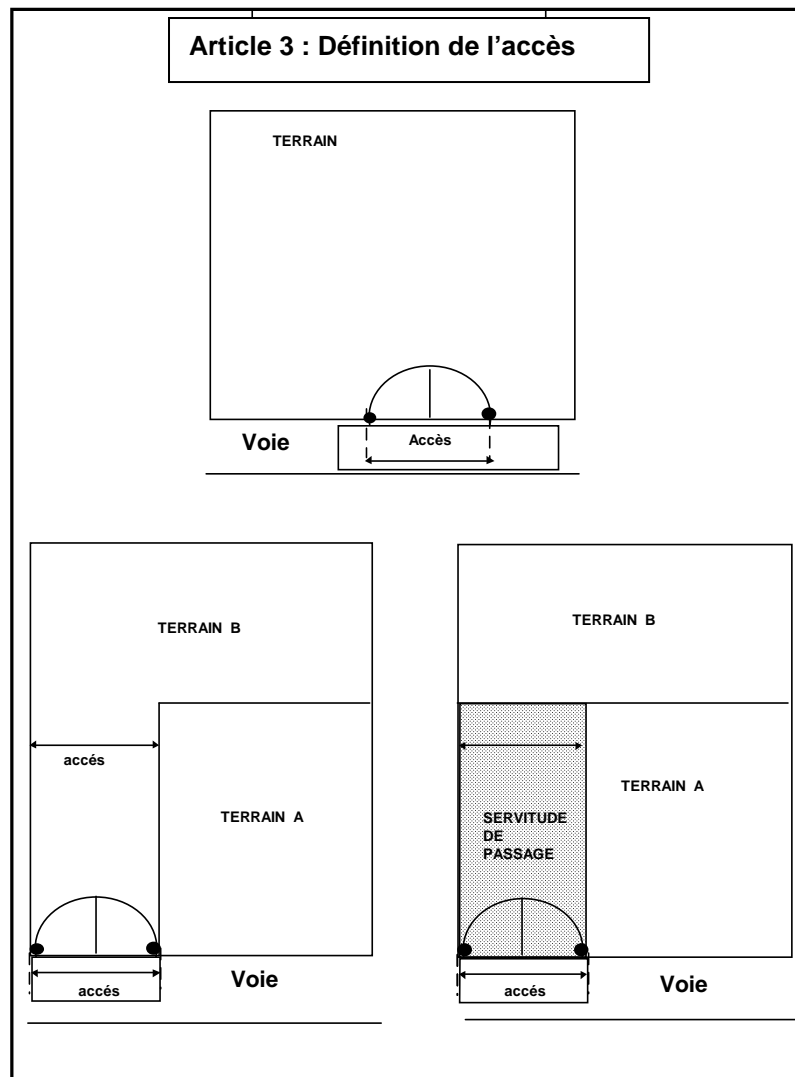
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale ;
- comporter des plantations d'alignement.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2.2 – Règle générale

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voies ferrées, à partir desquelles aucune opération ne peut avoir un accès automobile publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

3.2.3 Modalités de réalisation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre est limité à un par voie desservant le terrain. Toutefois, lorsque l'importance ou la nature de la construction le justifie, plusieurs accès peuvent être réalisés, dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

3.2.4 – Dispositions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE US4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – La collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

ARTICLE US5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~ Néant.

ARTICLE US6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte l'alignement futur matérialisé par la limite de l'emplacement réservé.

Calcul des retraits

Le retrait de la construction est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – La règle

Dans toute la zone, excepté les secteurs USd et USr, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur USd, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur USr, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci, avec un minimum de 4 mètres, le long du boulevard de la République et de la rue du Général Leclerc,
- en retrait de l'alignement, avec un minimum de 4 mètres, le long de la rue Paul Painlevé.

De plus, dans le cas d'une implantation le long d'un emplacement réservé, la limite de l'alignement à prendre en compte est celui de l'emplacement réservé.

6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe 6.2 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante implantée différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction

existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble en prenant en compte l'environnement bâti.

2. lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
3. lorsqu'il s'agit d'un terrain d'angle sur lequel un pan coupé peut être imposé pour des raisons de sécurité ;
4. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles ~~L.130-1 ou L.123-1,7°~~ L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE US7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

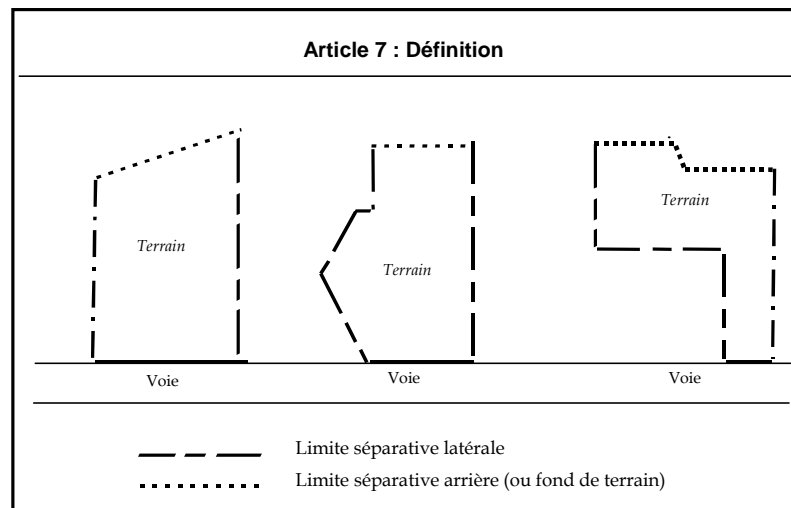
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

7.1 – Définitions

Limites de terrain

Les limites séparatives latérales séparent deux propriétés et aboutissent à la voie.

Les limites de fond de terrain séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.



Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier en considérant comme limite latérale toute limite aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Pièces principales et secondaires

L'implantation des constructions diffère selon que les façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- **des pièces principales** où séjournent et dorment les personnes, chambres, salle de séjour, cuisine pour les habitations et locaux de bureaux où les personnes travaillent ;
- **des pièces secondaires**, non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, dégagements, **buanderie, dressing, local technique,...**

Baie

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 mètre pour les étages ;
- les châssis fixes et à vitrage translucide, **sous réserve du respect du code civil.**

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriels, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

Bandes de constructibilité

Dans la zone US excepté les secteurs **USd** et **USf**, **USp** et **USr** les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité principales ou secondaires.

La bande de constructibilité principale est d'une profondeur de 25 mètres comptés perpendiculairement à l'alignement tel que défini à l'article 6 pour les voies existantes avant la date d'approbation **de la révision** du PLU **(09/11/2006)** et desservant au moins trois constructions.

La bande de constructibilité principale s'établit sur chaque terrain uniquement à compter de l'alignement de la voie qui borde le terrain ou sur laquelle le terrain prend accès.

La **bande de constructibilité secondaire** est située au-delà des 25 mètres de la bande de constructibilité principale.

7.2 – Règle d'implantation

7.2.1 – Implantation des constructions dans toute la zone US exceptés les secteurs USd **et** USf, USp, **et** USr

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Implantation des constructions par rapport aux limites latérales :

Les constructions doivent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait des limites latérales peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

Sur les terrains présentant un linéaire de façade de plus de 30 mètres par voie, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale au plus ;
- soit sur les deux limites dès lors qu'il s'agit de constructions distinctes.

Dans ce **dernier** cas, l'espace libre entre les deux constructions doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur au moins égale à 15 mètres ou à celle du terrain.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fonds :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites de fond de terrains.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fonds de terrains.

7.2.2 Implantation des constructions dans les secteurs USd **et** USf, USp, **et** USr

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrains.

7.3- Calcul des retraits

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur (H) de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baie ou comportant des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires.

7.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante. En cas de surélévation les parties de construction comportant des baies éclairant des pièces principales doivent respecter les règles de retrait fixées au présent article ;
2. Lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une **SHOB** surface de plancher au plus égale à 25 m².
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article **L.123-1,7°** **L.151-19** du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
5. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager identifié et protégé au titre des articles **L.130-1** ou **L.123-1,7°** **L.113-1, L.151-19 et L.151-23** du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.

ARTICLE US8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Règle générale

8.1.1 - Dans toute la zone exceptés les secteurs **USd**, **USf**, et **USp** et **USr**

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- **6 mètres** dans le cas ou une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales telles que définies à l'article 7 ;
- **3 mètres** dans le cas ou les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent pas de baies ou que des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires telles que définies à l'article 7.

8.1.2 - Dans les secteurs USd, USf et USp

Non réglementée.

8.1.3 - Dans le secteur USr

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale au calcul $L=H/2$ (longueur = hauteur divisée par 2), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

8.2 – Modalité de calcul des distances entre les deux constructions

La distance entre les constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les perrons, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

8.3 – Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Les travaux peuvent être réalisés dans la limite du respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une SHOB surface de plancher au plus égale à 25 m².
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

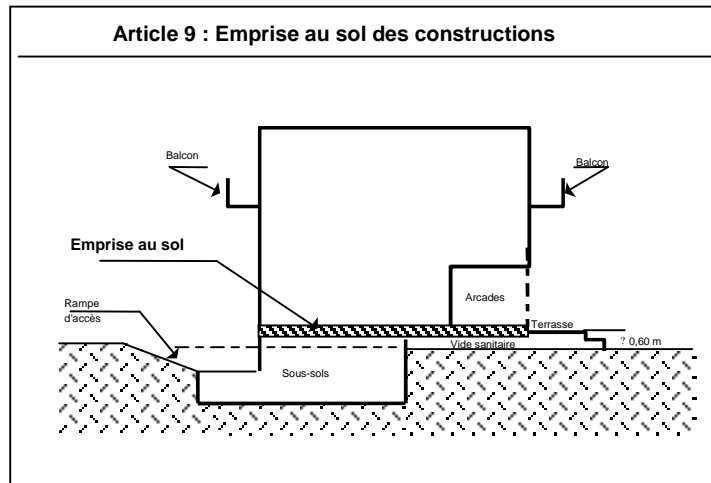
ARTICLE US9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des deux-roues et au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.2 – Règle

L'emprise au sol des constructions, ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.



9.2.1 – Dans toute la zone exceptés les secteurs USd et USf, USp et USr

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% sur la totalité du terrain.

Pour les terrains ou parties de terrain compris dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.

9.2.2 – Dans les secteurs USd et USp

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé. Non réglementée.

9.2.3 – Dans le secteurs USf

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale du terrain.

9.2.4 – Dans le secteurs USr

L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% sur la totalité du terrain.

9.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

ARTICLE US10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définition

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau de terrain naturel existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le code civil doivent être pris en compte.

10.2 – Règle

10.2.1 - Dans toute la zone exceptés les secteurs USd et , USf, USp, et USr

La hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article US7.

Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité principale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Hauteur des constructions ou partie de construction dans la bande de constructibilité secondaire

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

10.2.2 - Dans les secteurs USd et USp

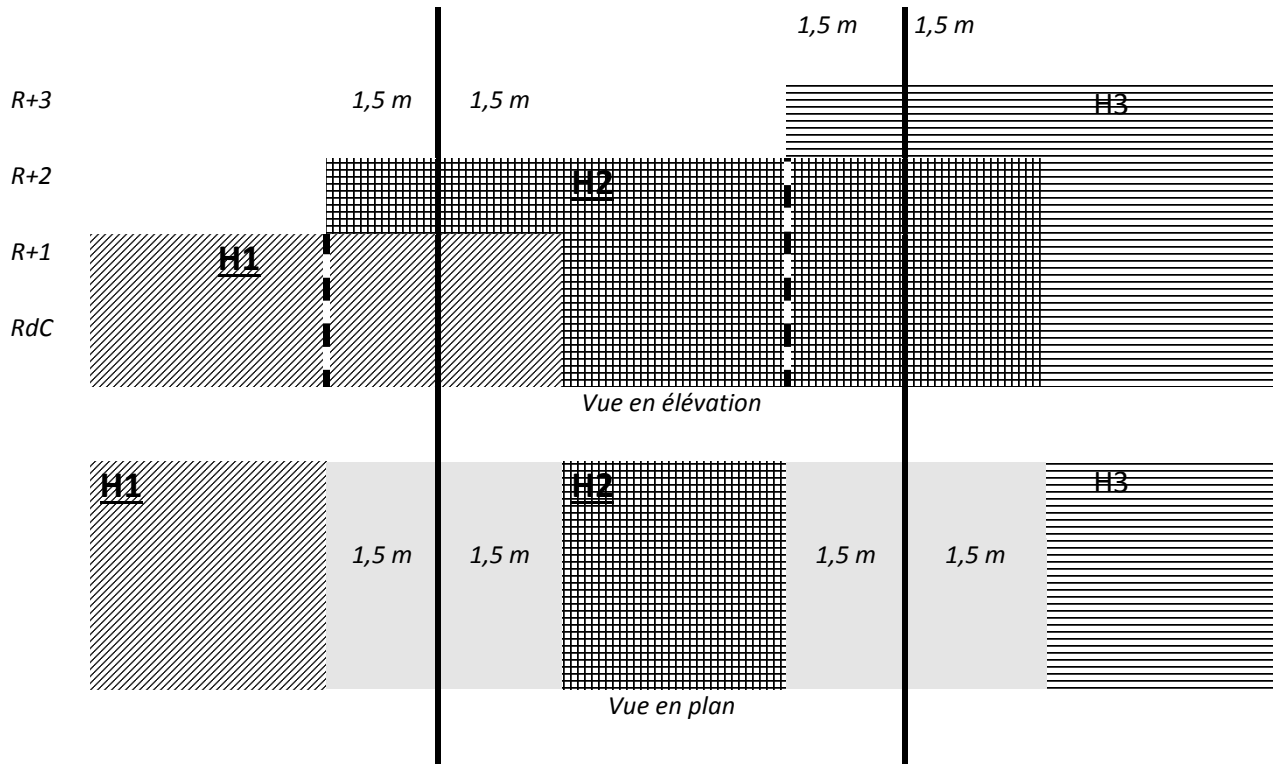
Les constructions, à l'exception des édicules techniques, telles que les souches de cheminée ou de ventilation, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont les points d'accroche se situent au niveau de l'alignement opposé existant ou projeté dans le cas où figure aux plans de zonage un emplacement réservé pour élargissement de voie.

En outre, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder :

- 13 mètres dans le secteur USd ;
- dans le secteur USp, la hauteur des constructions est réglementée par des plages d'épannelage portées aux plans de zonage.

La hauteur maximale des constructions est fixée aux plans de zonage à l'intérieur de plages d'épannelage. La limite différenciant les plages d'épannelage est appréciée à 1,50 mètre de part et d'autre de son tracé figurant aux plans de zonage.

Limite des plages d'épannelage



La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux et en hauteur absolue mesurée à compter du niveau du sol après travaux jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère à l'exception des édicules techniques.

Le niveau du rez-de-chaussée doit être au plus prêt du terrain naturel.

	Nombre de niveaux	Hauteur absolue
H1	R+1 +C	10 mètres
H2	R +2 + C	13 mètres
H3	R + 3 + C	16 mètres
H4	R + 4	18 mètres

R = Rez-de-chaussée – C = combles

En H4 dans la zone USp, le dernier niveau des constructions doit être édifié en attique selon un retrait minimum de 0,80 mètre par rapport au droit de la façade sur voie et emprise publique.

10.2.3 – Dans le secteur USf

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres, soit 3 niveaux. De plus, dans le cas d'une construction atteignant 9 mètres de hauteur ou 3 niveaux, le dernier niveau sera traité soit en combles, soit en attique.

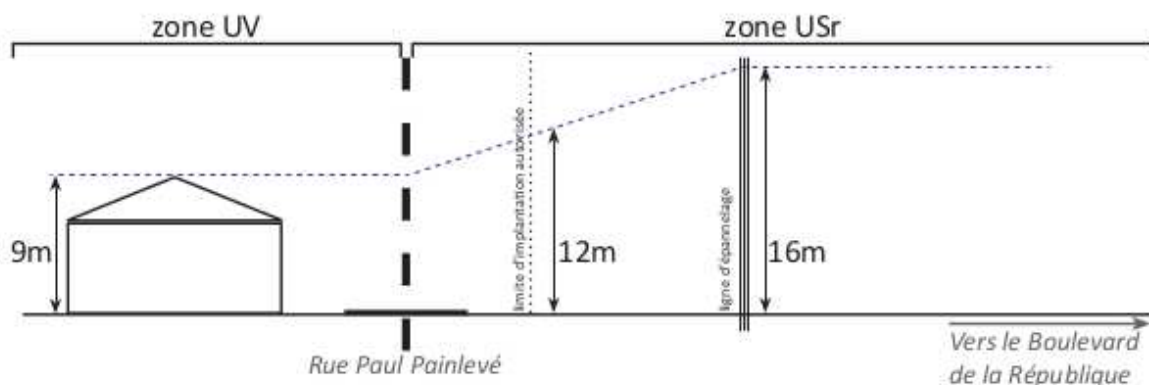
10.2.4 – Dans le secteur USr

La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux et en hauteur absolue mesurée à compter du niveau du sol après travaux jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère à l'exception des édicules techniques. Le niveau du rez-de-chaussée doit être au plus prêt du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres, soit 5 niveaux. De plus, dans le cas d'une construction atteignant 16 mètres de hauteur ou 5 niveaux, le dernier niveau sera traité en attique ou en comble Mansart, selon un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport au droit de la façade.

De la même façon, le dernier niveau des constructions donnant sur la rue Paul Painlevé devra être traité en attique ou comble Mansart, avec un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport au droit de la façade.

De plus, un principe d'épannelage est imposé sur ce secteur USr, depuis le boulevard de la République jusqu'à la rue Paul Painlevé. Les constructions doivent atteindre au maximum 16 mètres de hauteur, soit 5 niveaux, le long du boulevard de la République et au maximum 12 mètres, soit 4 niveaux, au niveau de la rue Paul Painlevé.



10.3. Traitement des variations d'épannelage

Les variations d'épannelage entre constructions voisines ou partie d'une même construction, et en particulier le raccordement des héberges, doivent être traitées pour éviter des ruptures brutales dont l'impact nuirait à l'harmonie générale recherchée.

10.4 – Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE US11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, le long de la Coulée Verte, l'implantation des constructions **le long de la Coulée Verte** doit prendre en compte le respect d'une transition harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé.

11.2. – Toitures

Les toitures peuvent être en terrasse ou présenter des pentes :

- pour les toitures en terrasse, les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante. En outre, les éléments techniques tels que les conduits de ventilation ou les extracteurs doivent demeurer peu visibles depuis l'espace public ;
- pour les toitures en pente, les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques, en ardoises, en zinc ou tout autre matériau ayant les mêmes aspects.

Dans le secteur USp

Les toitures des constructions supérieures à un niveau doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°, pour 60% au minimum de leur surface totale projetée à l'horizontale, déduction faite des terrasses habitables.

Les ouvertures en toitures seront constituées de châssis vitrés posés dans le pan du toit ou par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes et châssis n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel il s'inscrit mesuré au milieu du pan de la toiture.

Les édicules techniques visés à l'article 10 du présent règlement doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel, notamment depuis les voies et les espaces publics.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillies du volume bâti.

11.3 –Façades

Afin d'éviter une trop grande linéarité et monotonie de front urbain, des séquences et des animations de façades doivent être recherchées à partir :

- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements ;
- de variations de l'implantation d'une partie de la construction par rapport à l'alignement en créant des retraits partiels.

Les jardins ou espaces verts à préserver, publics ou privés, situés à l'arrière des constructions doivent demeurer visibles depuis l'espace public et participer aux paysages de la rue. C'est pourquoi, des vues et/ou des passages doivent être prévus :

- soit par des discontinuités des constructions ;
- soit par des passages sous porches.

Des ouvertures dont la localisation indicative figure sur le schéma de principe intégré aux orientations d'aménagement par secteur (pièce n°3 du dossier de PLU) doivent être créées pour préserver les vues vers les cœurs d'îlots.

Les ouvertures donnant accès aux rampes de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement particulier qui permet leur inscription harmonieuse avec l'ensemble de la façade.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer aux constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture moderne. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les façades commerciales

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de la construction concernée et notamment respecter les descentes de charges ;
- les vitrines et devantures ne doivent pas présenter un linéaire de façade uniforme supérieur à 20 mètres, des séquences doivent être établies ;

- lorsqu'une même vitrine est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées par un élément plein d'au moins 0.80 mètres ;
- L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

11.4 – Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

L'emploi de **Les** matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

Dispositions particulières :

- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édicules techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres,...
- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement.

▪ Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou peint ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés à fleur.

Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

ARTICLE US12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions.

o Pour les constructions à destination d'habitation :

~~pour les constructions comportant au moins 3 logements : une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ;~~

~~pour les constructions comportant moins de 3 logements : 2 places de stationnement par logement.~~

- 1 place par logement de types T1 et T2.

- 1,5 place par logement de type T3.

- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

7. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² : 1 place de stationnement ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 à l'article L.752-1 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette de plancher des constructions affectée au commerce.

8. Pour les constructions à destination d'hôtel et de résidences de tourisme classées:

- une place de stationnement pour 3 chambres ou unités de vie et une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement) ;

9. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination de bureaux. En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

10. Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON surface de plancher avec au minimum un emplacement et ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

11. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- o **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
- o **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
- o **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
- o **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations

ou destinations (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la **SHON surface de plancher** totale.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Pour les constructions comportant au moins 5 logements et les constructions ayant une affectation autre que le logement et présentant une **SHON surface de plancher** supérieure à 500 m², les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou sous-dalle.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

Dans le secteur USp

La cote de nivellement des rampes d'accès à la limite d'emprise de la voie doit être supérieure à 0,15 mètre au moins à celle du caniveau.

Les accès aux stationnements sont aménagés de la façon suivante :

- les entrées (2 maximum) sont réalisées le long de la voie à créer ;
- les deux sorties sont réalisées pour l'une rue Brunier-Bourbon, pour l'autre rue des Beunes.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article **L.421-3 L.151-33** du code de l'urbanisme :

- ~~soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, ~~selon les dispositions suivantes.~~

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, ~~soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.~~ Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.

- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics : 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
 - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements :
 un emplacement par tranche de 100 m², dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.

Pour les constructions à destination d'activités :
 2 emplacements pour 250 m² de SHON pour les bureaux et les activités artisanales.
 Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations :
 le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE US13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, les aires de stationnement en surface.

13.1 – La règle

Dans toute la zone US, à l'exception du secteur USp, USf et USr :

- dans la bande de constructibilité principale, 10% minimum de la surface du terrain doivent être végétalisés
- dans la bande de constructibilité secondaire, 40% minimum de la surface du terrain doivent être végétalisés.

Dans les secteurs USp et USf :

- les espaces libres en pleine terre ou sur dalle doivent représenter au moins 50% de l'unité foncière.
- Au moins 75% des espaces libres doivent recevoir un traitement paysager.

Dans le secteur USr,

- les espaces libres en pleine terre ou sur dalle doivent représenter au moins 35% de l'unité foncière.
- Au moins 75% des espaces libres doivent recevoir un traitement paysager.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti,

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles ~~L.130-1~~ ou ~~L.123-1,7°~~ **L.113-1, L.151-19 et L.151-23** du code de l'urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l'espace public.

La surface imperméable doit, être limitée aux besoins de l'opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l'eau.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations à feuillage persistant.

Aménagement sur dalles

Les aménagements paysagers à dominante végétale réalisés sur dalle (couverture des niveaux en sous-sol) doivent répondre aux exigences techniques garantissant la pérennité de la végétalisation envisagée et présenter une épaisseur minimale de :

- 0,80 mètre de terre végétale pour la plantation d'arbres de haute tige dans les espaces à préserver, publics ou privés ou à créer ;
- 0,50 mètre de terre végétale pour toute autre plantation dans les espaces libres.

Les espaces libres en bordure des espaces publics :

Dans toute la zone excepté le secteur USp

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent faire l'objet d'un aménagement minéral ou végétal cohérent et de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

Dans le secteur USp

Les espaces libres en bordure des espaces publics, doivent être en pleine terre et recevoir un traitement à dominante végétale cohérent et de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

Leur limite le long des emprises publiques doit être matérialisée par une clôture répondant aux prescriptions de l'article 11 ou par un soubassement. Les haies vives adossées aux clôtures seront constituées d'arbustes d'essences régionales variées (*charmes, noisetiers, lilas, houx* à l'exclusion de *tout thuya ou cupressus...*)

13.3 – Les éléments de paysage à préserver ou à créer

Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article **L.130-1** **L.113-1** du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

Les espaces verts à préserver

La dominante végétale des espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés au titre **de l'article L.123-1,7°** **des articles L.151-19 et L.151-23** du code de l'urbanisme et repérés aux plans de zonage doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur fonction d'aération du tissu bâti ;
- leur valeur écologique.

Une modification partielle peut être effectuée dès lors :

- que l'unité et le caractère végétal de ces espaces ne sont pas compromis ;
- que la suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité équivalentes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces verts à créer

Dès lors que figure aux plans de zonage un espace vert à créer, les espaces concernés sont destinés à recevoir un aménagement à très forte dominante végétale.

Les arbres isolés à protéger

Les arbres isolés repérés aux plans de zonage, au titre **de l'article L.123-1,7°** **des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme** doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés (cf. liste annexe du règlement).

ARTICLE US14 – Coefficient d’occupation du sol

Le COS n’est pas réglementé dans la zone ni dans le secteur USd.
Dans le secteur USp, la SHON maximale est limitée à 8 420 m².

Néant.

ARTICLE US15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE US16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UT

ARTICLE UT1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles ~~R.443-4 et R.443-10~~ R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme ;
2. l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles ~~R.443-7 et R.443-1~~ R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. les activités commerciales à l'exception des activités de restauration et d'hôtellerie ;
4. dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité SEVESO identifiés aux plans de zonage, les établissements abritant des personnes difficilement évacuables tels que les hôpitaux, les maisons de retraite,...

ARTICLE UT2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions à destination artisanale, industrielle, technique ou scientifique qu'elles soient ou non soumises au régime des installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement, en application, notamment, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport ...) ;
3. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique ;
4. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (cf. annexe du PLU, pièces n° 5) ;

5. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation repérés aux plans de zonage, les constructions ouvrages ou travaux sont soumis aux dispositions particulières édictées par le décret du 8 février 1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Seine et par l'arrêté préfectoral n° 90-373 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation en vallée de la Seine, ~~annexés dans la notice explicative (pièce n° 5.1 du PLU),~~ qui figurent dans les annexes du PLU. Par ailleurs, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant également dans les annexes du PLU.

ARTICLE UT3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

3.1.2 – Règle générale

Les voies existantes :

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la nature des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures facilement accessible depuis la voie principale.

Les voies nouvelles :

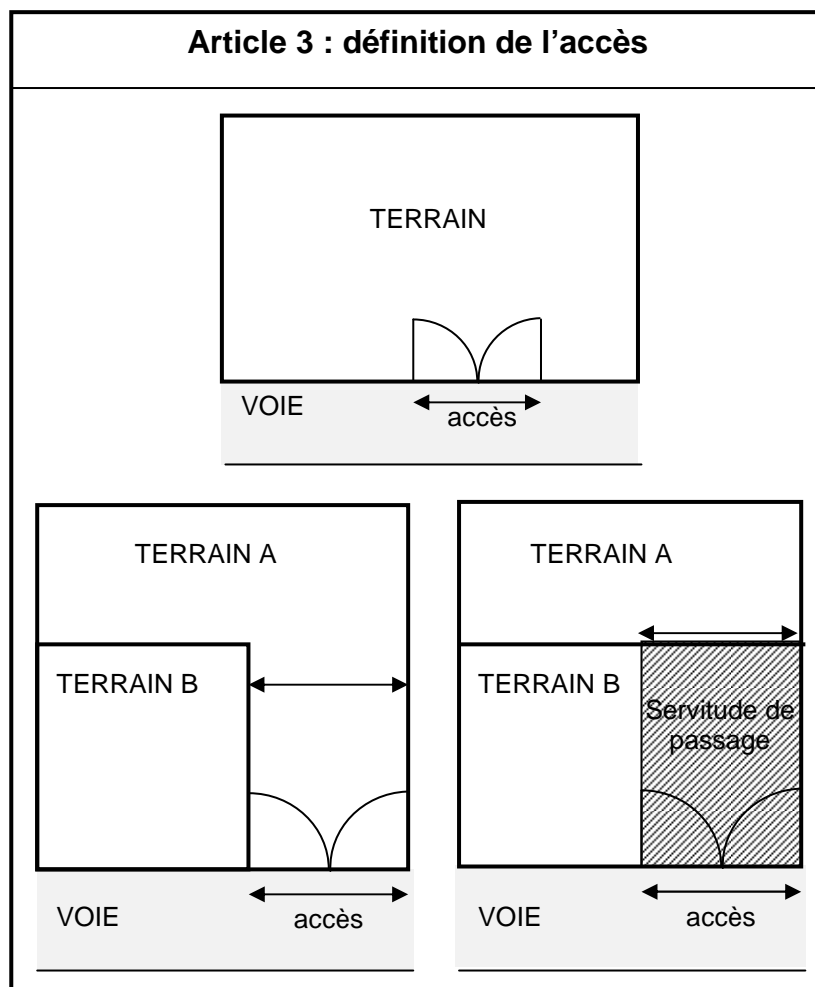
Les nouvelles voies doivent :

- avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) ;
- être conçues, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- comporter des plantations d'alignement.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2.2 – Règle

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

3.2.3 – Modalités de réalisation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment éviter toute manœuvre de poids lourds sur la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

3.2.4 – Dispositions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UT4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

Dans le secteur UTe, les systèmes d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation peuvent être autorisés.

Le dispositif de traitement autonome des eaux usées doit être adapté à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, la topographie, la perméabilité naturelle des sols.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – La collecte des ordures

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

ARTICLE UT5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~ Néant.

ARTICLE UT6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

Calcul des retraits :

Le retrait de la construction est la distance mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 4 mètres.

6.3 – Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée est destinée aux bureaux de gardien ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des déchets.

ARTICLE UT7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

7.1 – Définitions

Retraits :

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriels, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

7.2 – Règle d'implantation

Dans toute la zone, excepté dans le secteur UTp :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 6 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UV, UL, UP, NI, les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, les constructions annexes tels que garages, entrepôts, local destiné au stockage des ordures et déchets, d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le secteur UTp :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum.

Toutefois, les constructions ou parties de construction en rez-de-chaussée, d'une hauteur maximum de 4,20 mètres doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum.

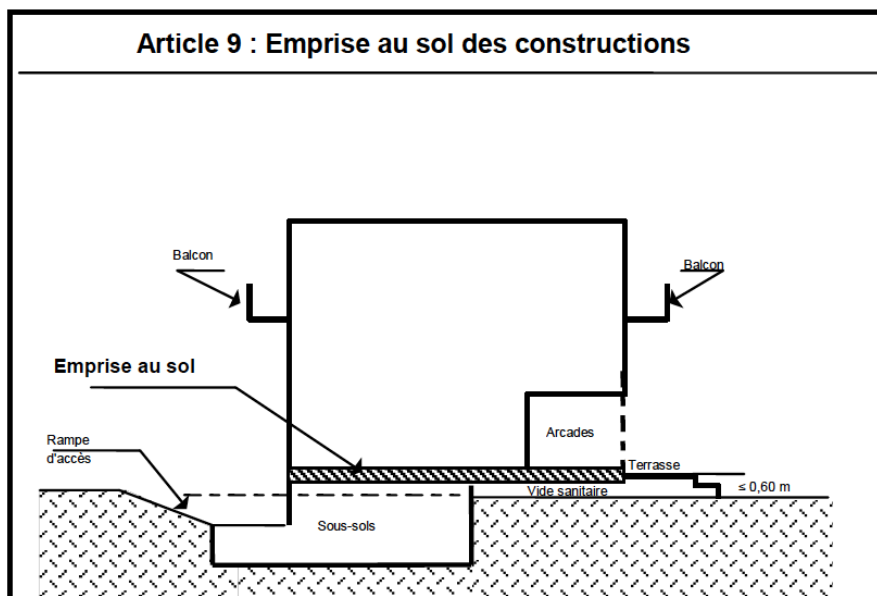
ARTICLE UT8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UT9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés **au stationnement des 2 roues** et au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle

L'emprise au sol des constructions, ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.

Dans toute la zone UT excepté le secteur Ute :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ute :

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UT10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définition

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

10.2 – Règle

Dans toute la zone à l'exception du secteur UTp :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans le secteur UTp :

La hauteur des constructions est définie par deux règles qui s'appliquent simultanément :

- un gabarit sur voie ;
- une hauteur maximale.

Les constructions à l'exception des édicules techniques doivent s'inscrire dans un gabarit fourni par un plan incliné à 45° dont les points d'accroche se situent au niveau de la limite opposée d'emprise des voies existantes ou à créer plus 4 mètres.

En outre, la hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres.

10.3 – Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. pour les constructions qui, pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation, doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres supplémentaires par rapport à la règle fixée ci-dessus en 10.2.;
3. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UT11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Toitures

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions environnantes.

Les ouvrages autorisés au-delà de la hauteur plafond fixée à l'article 10 doivent être traités de façon à être le moins visibles possible depuis les emprises publiques.

Dans le cas d'une toiture à pente, ces ouvrages doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates ou mécaniques, en ardoises, en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.

Les ouvertures en toitures seront constituées de châssis vitrés posés dans le pan du toit ou par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes et châssis n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel il s'inscrit mesuré au milieu du pan de la toiture.

11.3 – Volumétrie

Compte tenu de la spécificité et de la variété des constructions, il importe de veiller à l'insertion des projets dans leur site et au regard des transitions morphologiques avec les tissus urbains environnants.

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Pour les grands volumes, une succession de séquences doit être recherchée au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures :

- pour assurer une transition douce avec le volume des constructions voisines ;
- pour éviter une trop grande monotonie du front bâti.

11.4 – Les matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer aux constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture moderne. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

11.5 – Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

L'emploi de Les matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Clôtures sur voie ou emprise publique :

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

Dispositions particulières :

- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édifices techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres,...
- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations repérés aux plans de zonage, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire voie reposant sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, afin d'assurer la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins :

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou peint ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés à fleur.

Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

ARTICLE UT12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions.

o Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² : 1 place de stationnement ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° de l'article L.720-5 à l'article L.752-1 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors-œuvre nette de plancher des constructions affectée au commerce.

o Pour les constructions à destination d'hôtel et de résidences de tourisme classées:

- une place de stationnement pour 3 chambres ou unités de vie et une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement) ;

3. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination de bureaux.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

4. Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON surface de plancher avec au minimum un emplacement et ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

5. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- o **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
- o **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
- o **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
- o **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON surface de plancher totale.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Pour les constructions comportant au moins 5 logements et les constructions ayant une affectation autre que le logement et présentant une SHON surface de plancher supérieure à 500 m², les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou sous-dalle.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus** :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
 - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements :

- un emplacement par tranche de 100 m², dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.

Pour les constructions à destination d'activités :

- 2 emplacements pour 250 m² de SHON pour les bureaux et les activités artisanales.
- Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations :

- le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UT13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d’accès, les aires de stationnement en surface.

13.1 – La règle

Dans le secteur UTp :

Les espaces en pleine terre ou sur dalle doivent représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UTe :

- Qualitativement, les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier pour mettre en valeur le site de l’île.
- Quantitativement, les espaces en pleine terre ou sur dalle doivent représenter 30% au moins de la superficie du terrain.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti,

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles **L.130-1**, **L.113-1** et **L.123-1, 7°**, **L.151-19** et **L.151-23** du code de l’urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer l’insertion de la construction dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Leur composition doit être conçue au regard de l’organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l’espace public.

La surface imperméable doit être limitée aux besoins de l’opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l’eau.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

Les aménagements sur dalles :

Les aménagements réalisés sur dalle (couverture des niveaux en sous-sol) doivent être paysagers à dominante végétale.

Ils doivent répondre aux exigences techniques garantissant la pérennité de la végétalisation envisagée et présenter une épaisseur minimale de :

- 0,80 mètre de terre végétale pour la plantation d'arbres de haute tige dans les espaces à préserver, publics ou privés ou à créer ;
- 0,50 mètre de terre végétale pour toute autre plantation dans les espaces libres.

Les espaces libres en bordure des espaces publics :

Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques, doivent être en pleine terre et recevoir un traitement à dominante végétale de façon à participer à l'animation du front urbain ou créer une séquence végétale. Leur limite le long des emprises publiques doit être matérialisée par une clôture répondant aux prescriptions de l'article 11. Les haies vives adossées aux clôtures sont constituées d'arbustes d'essences régionales variées (*charmes, noisetiers, lilas, houx à l'exclusion de tout thuya ou cupressus...*).

13.3 – Les éléments de paysage à préserver ou à créer

Espaces boisés classés :

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

Les espaces verts à créer :

Dès lors que figure aux plans de zonage un espace vert à créer, les espaces concernés sont destinés à recevoir un aménagement à très forte dominante végétale.

ARTICLE UT14 – Coefficient d'occupation du sol

~~Dans toute la zone UT, excepté dans le secteur UTp ; le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.~~

~~Dans le secteur UTp, la SHON maximale est limitée à 7.800 m².~~

Néant.

ARTICLE UT15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UT16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UV

ARTICLE UV1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
2. les dépôts de véhicules visés ~~à l'article R.442-2,b)~~ aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains de camping et de caravanes en application des articles ~~R.443-7 et R.443-1~~ R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles ~~R.443-4 et R.443-10~~ R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme ;
5. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles ~~R.444-1~~ R.111-37 et suivants du code de l'urbanisme.
6. dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité SEVESO identifiés aux plans de zonage, les établissements abritant des personnes difficilement évacuables tels que les hôpitaux, les maisons de retraite,...
7. les garages collectifs de caravanes, ~~conformément aux dispositions de l'article R.442-2 visés~~ aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UV2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, d'entrepôt, de commerces et d'artisanat, dès lors que :
 - la nature de l'activité n'est pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière,
 - la nature de l'activité n'est pas susceptible d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance et au regard des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives supposent un traitement avant rejet ;
 - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adaptés ;
 - les nuisances liées au trafic automobile induit par l'activité doivent être prises en compte ;
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif dès lors que leur nature et leur fréquentation par le public soient compatibles avec le milieu dans lequel ils s'inscrivent ;
 4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion ;
 5. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article ~~L.123-1, 7°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçues pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection ;
 6. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement situées dans des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier (cf. annexe du PLU, pièces n° 5).
 7. En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 800 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UV3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

3.1.2 – Règle générale

Les voies existantes :

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

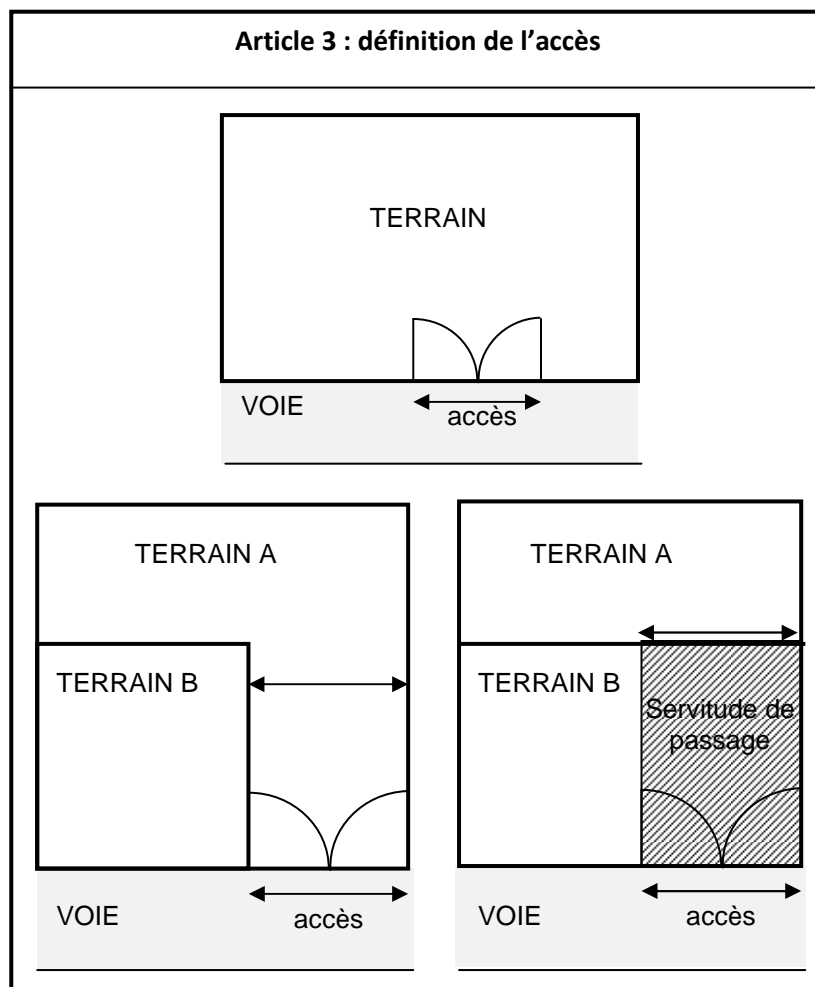
Les voies nouvelles :
Les nouvelles voies doivent :

- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination des opérations qu'elles desservent ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale ;
- comporter des plantations d'alignement.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2.2 – Règle générale

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

3.2.3 – Modalités de réalisation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre est limité à un par voie desservant le terrain.

Toutefois, lorsque l'importance ou la nature de la construction le justifie, plusieurs accès peuvent être réalisés, dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

3.2.4 – Dispositions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UV4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4.4 – La collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

ARTICLE UV5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~ Néant.

ARTICLE UV6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

Calcul des retraits :

Le retrait de la construction est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – La règle

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 4 mètres.

6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante ;
- lorsque les constructions voisines, excepté les annexes, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons ;

- lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.130-1, L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait ou à l'alignement ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.

ARTICLE UV7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

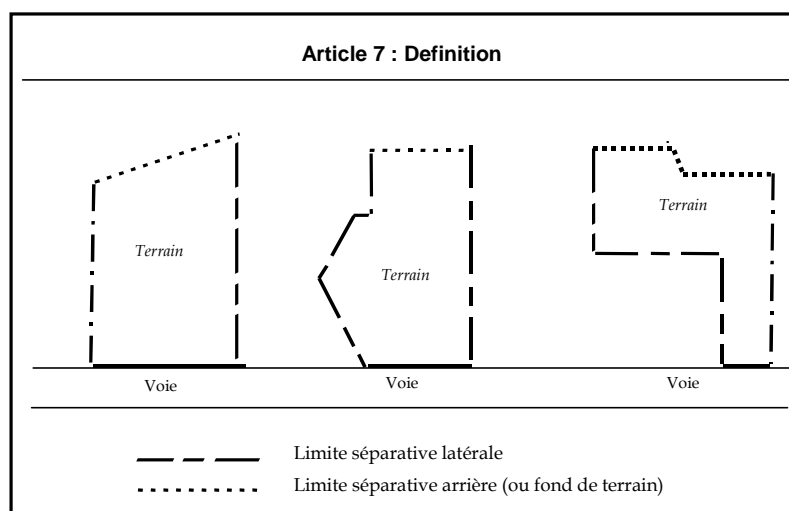
7.1 – Définitions

Limites de terrain :

Les limites séparatives latérales séparent deux propriétés et aboutissent à la voie.

Les limites de fond de terrain séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier en considérant comme limite latérale toute limite aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Pièces principales et secondaires :

L'implantation des constructions diffère selon que les façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- **des pièces principales** où séjournent et dorment les personnes, chambres, salle de séjour, cuisine pour les habitations et locaux de bureaux où les personnes travaillent ;
- **des pièces secondaires**, non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, dégagements, buanderies, dressing, local technique, ...

Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 mètre pour les étages ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne constituent pas des baies, sous réserve du respect du Code Civil.

Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriels, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

Bandes de constructibilité :

En outre, dans toute la zone, à l'exception du secteur UVv, les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité principales ou secondaires.

La bande de constructibilité principale est d'une profondeur de 30 mètres comptés perpendiculairement à l'alignement tel que défini à l'article 6 pour les voies ouvertes à la circulation générale, à l'exclusion des impasses desservant moins de 4 constructions, des sentes et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

La bande de constructibilité principale s'établit sur chaque terrain uniquement à compter de l'alignement de la voie qui borde le terrain où de la voie **sur laquelle** le terrain prend accès.

La **bande de constructibilité secondaire** est située au-delà des 30 mètres de la bande de constructibilité principale.

7.2 – Règle d'implantation

7.2.1 – Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale dans toute la zone UV excepté les secteurs UVv

En limites séparatives latérales :

Dans les bandes de constructibilité principales les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait :

Toutefois, sur les terrains présentant un linéaire de façade de plus de 20 mètres par voie, les constructions doivent être implantées sur les deux limites dès lors qu'il s'agit de constructions distinctes. Dans ce cas, l'espace libre entre les deux constructions doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur au moins égale à 15 mètres ou à celle du terrain.

En limites de fond de terrain :

Dans les bandes de constructibilité principales les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

7.2.2 – Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire excepté les secteurs UVv

En limites séparatives latérales :

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

En limites de fond de terrain :

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

7.2.3 – Implantation des constructions dans les secteurs UVv

En limites séparatives latérales :

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

En limites de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

7.3 – Calcul des retraits

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur (H) de la construction (L=H), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois, en cas d'implantation d'une construction le long d'une sente, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

7.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées au paragraphe 7.2 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante. En cas de surélévation, les parties de construction comportant des baies éclairant des pièces principales doivent respecter les règles de retrait fixées au présent article ;
2. lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une **SHOB emprise au sol** au plus égale à 25 m² ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article **L.123-1, 7° L.151-19** du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
4. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager **est** identifié et protégé au titre des articles **L.130-1 L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23** du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères.

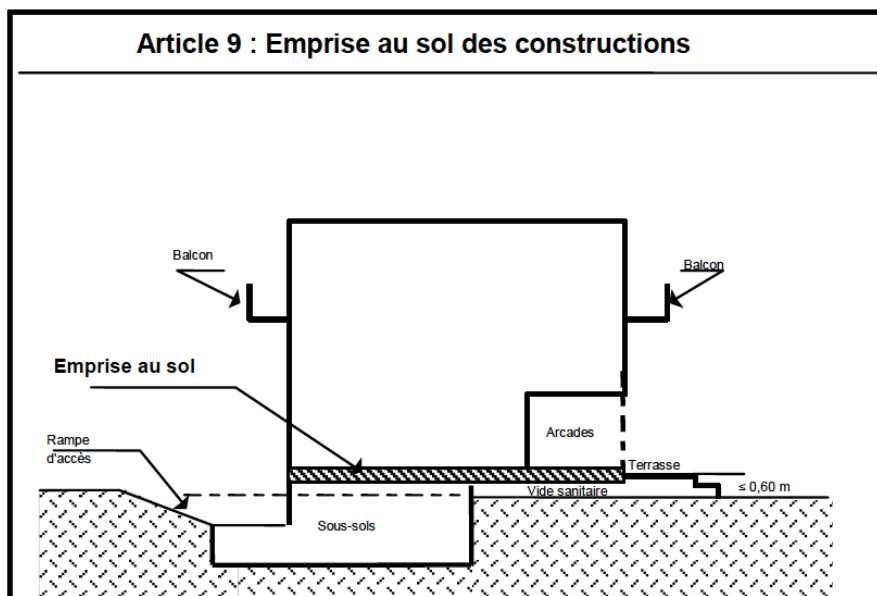
ARTICLE UV8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée sauf dans le cas mentionné à l'article 7.2.1.

ARTICLE UV9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des 2 roues et au stockage des ordures ménagères, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle

L'emprise au sol des constructions, ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.

Dans toute la zone, excepté le secteur UVv, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% sur la totalité du terrain.

Pour les terrains ou parties de terrain compris dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10%.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à la même date, dont l'emprise au sol est supérieure à 10%, une extension limitée à 20 m² est admise une seule fois après la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006).

Dans les secteurs UVv l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UV10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définition

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage, de l'acrotère.

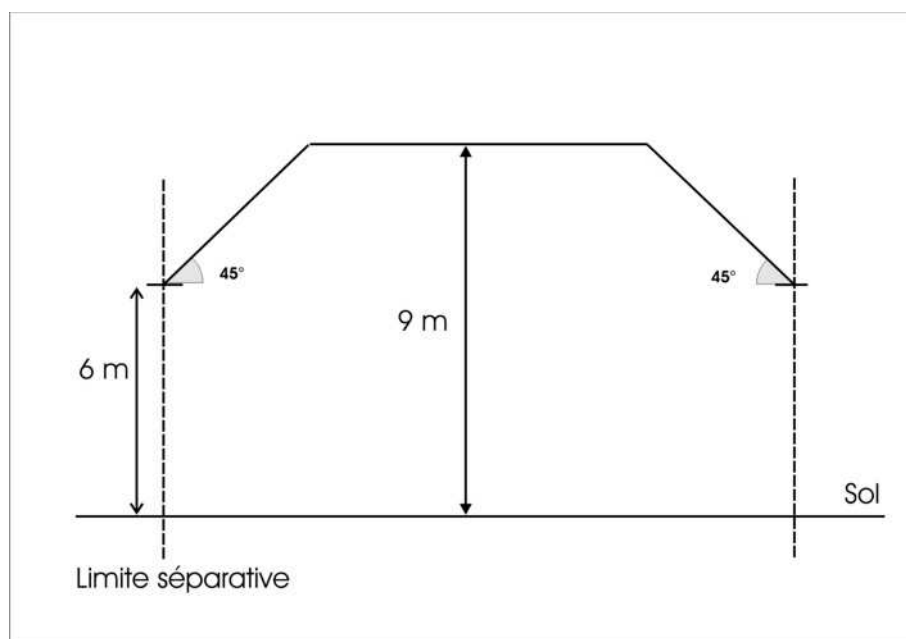
Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

10.2 – Règle

Dans toute la zone UV :

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne verticale de 6 m de hauteur à l'aplomb des limites séparatives et par un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.



En outre dans le secteur UVv :

Les constructions doivent respecter les règles de gabarit et de hauteur énoncées ci-dessus sans dépasser une hauteur plafond définie par un plan horizontal dont l'altimétrie correspond à la cote NGF du trottoir existant avenue de Verdun et Chemin de Bellevue au droit de la construction augmentée de 1,50 m.

10.3 – Dispositions particulières

A l'exception du secteur UVv, des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extensions d'une construction identifiée aux plans de zonage au titre de l'article ~~L.123-1, 7°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme dès lors que cela est justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions bâties ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction située dans un îlot à protéger délimité aux plans de zonage, la hauteur de la construction doit s'inscrire dans la volumétrie générale des constructions de l'îlot ;
4. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UV11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Toitures

Les toitures ayant une pente supérieure à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates ou mécaniques, soit en ardoises, soit en zinc, en cuivre ou tout autre matériau ayant le même aspect.

Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.

Les ouvertures en toitures seront constituées de châssis vitrés posés dans le pan du toit ou par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes et châssis n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel il s'inscrit mesuré à mi-hauteur du pan de la toiture.

Dans le secteur UVv, au droit de l'avenue de Verdun et du Chemin de Bellevue, les toitures en terrasse devront être végétalisées.

11.3 – Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.

Lors des ravalements des constructions existantes, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches ...) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) seront de teinte pastel ou toute autre teinte choisie dans le nuancier communal.

Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.

La localisation d'antennes paraboliques et de tous systèmes de climatisation ou d'utilisation des énergies nouvelles (tels que panneaux solaires,...) doivent être choisie de façon à demeurer peut visible depuis l'espace public et à assurer leur intégration au bâti ou par un traitement paysager.

Façades commerciales :

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

11.4 – Éléments à protéger

Bâtis isolés à protéger :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures sur le bâti existant, sans compromettre des architectures contemporaines pour les extensions;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

Îlots protégés :

Dans les îlots protégés au titre des articles L.123-1, 7° L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions, travaux et aménagements doivent être conçus de façon à préserver et à valoriser la composition générale de l'îlot et l'ambiance des voies concernées qui reposent sur :

- un équilibre entre le traitement paysager des jardins privatifs et celui de la voie ;
- un équilibre entre les espaces libres et les espaces bâtis ;
- une architecture de qualité.

A ce titre :

- l'implantation des constructions doit être conçue dans le respect de l'ordonnancement du bâti avoisinant, des modes traditionnels d'implantation et sans réduire les espaces libres situés entre la voie et le bâti ;

- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager de l'îlot doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique si leur état ne permet pas leur conservation ;
- les constructions, travaux d'aménagement ou d'extension doivent être réalisés dans le respect de la volumétrie du bâti et des ouvertures et en conservant une unité d'aspect et de matériaux.

En outre, l'homogénéité des constructions incluses dans les îlots identifiés rue Henri Ramas, rue du Maréchal Joffre et avenue Ernest Bousson doit être conservée.

11.5 – Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

L'emploi de Les matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

11.5.1 – Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

Dispositions particulières :

- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édicules techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres,...
- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restauré ou remplacé par des matériaux de qualité équivalente si son état n'en permet pas la conservation.

Dans le secteur UVv, rues de Bellevue et de Verdun, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre, afin de préserver les vues sur les coteaux de Seine.

11.5.2 – Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou peint ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.

Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

ARTICLE UV12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions.

o Pour les constructions à destination d'habitation :

~~pour les constructions comportant au moins 3 logements : une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ;~~

~~pour les constructions comportant moins de 3 logements : 2 places de stationnement par logement ;~~

- 1 place par logement de types T1 et T2.

- 1,5 place par logement de type T3.

- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

o **Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² : 1 place de stationnement ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².
Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^{er}, 6^{er} et 8^{er} du I de l'article L.720-5 à l'article L.752-1 du code de commerce et au 1^{er} de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette de plancher des constructions affectée au commerce.

3. Pour les constructions à destination d'hôtel et de résidences de tourisme classées:

- une place de stationnement pour 3 chambres ou unités de vie et une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement) ;

4. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination de bureaux.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

5. Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON surface de plancher avec au minimum un emplacement et ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

6. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- o **Pour les constructions nouvelles :** le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.

- o **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
- o **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
- o **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la **SHON surface de plancher**, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la **SHON surface de plancher** totale.

12.3 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article **L.421-3 L.151-33** du code de l'urbanisme :

- ~~soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.4 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, ~~selon les dispositions suivantes.~~

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, ~~soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.~~ Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus** :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,

- o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements :~~

- ~~— un emplacement par tranche de 100 m², dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.~~

~~Pour les constructions à destination d'activités :~~

- ~~— 2 emplacements pour 250 m² de SHON pour les bureaux et les activités artisanales.~~
- ~~— Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.~~

~~Pour les autres destinations :~~

- ~~— le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.~~

ARTICLE UV13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ils participent à la gestion rationnelle de l'eau.

13.1 – La règle

Dans la bande de constructibilité principale et dans le secteur UVv :

50% minimum de la superficie du terrain doivent demeurer en pleine terre et être végétalisés et arborés.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

80% minimum de la superficie du terrain doivent demeurer en pleine terre et 70% doivent être végétalisés et arborés. Ces normes ne sont pas applicables pour les cas d'exception prévus à l'article 9. Toutefois, dans ces cas les espaces libres doivent être végétalisés.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 100 m² d'espace libre.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles L.130-1, L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l'espace public.

La surface imperméable doit être limitée aux besoins de l'opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l'eau.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

Les espaces libres en bordure des espaces publics :

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent recevoir un traitement paysager de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

13.4 – Les éléments de paysage à préserver

Espaces boisés classés :

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.130-1, L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

Les espaces verts à préserver :

La dominante végétale des espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux plans de zonage doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur fonction d'aération du tissu bâti ;
- leur valeur écologique.

Une modification partielle peut être effectuée dès lors :

- que l'unité et le caractère végétal de ces espaces ne sont pas compromis ;
- que la suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité équivalentes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les arbres isolés à protéger :

Les arbres isolés repérés aux plans de zonage au titre des articles L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être

conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés (cf. liste annexe du règlement).

Les espaces verts à créer :

Dès lors que figure aux plans de zonage un espace vert à créer, les espaces concernés sont destinés à recevoir un aménagement à très forte dominante végétale.

Les îlots à protéger :

Dans les îlots à protéger au titre des articles L.123-1, 7° L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme délimités aux plans de zonage, les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

La dominante végétale des espaces libres situés entre le bâti et la clôture doit être maintenue et mise en valeur.

Le caractère arboré des terrains doit être conservé ou restitué à l'identique.

ARTICLE UV14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. Néant.

ARTICLE UV15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UV16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE NE

ARTICLE NE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2.

ARTICLE NE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles participent à l'aménagement de la zone en vue de son ouverture au public et une valorisation des lieux :

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et aires de stationnement, à condition que leur impact visuel soit limité ;
- Les aménagements, ouvrages ou travaux liés à la réalisation et au fonctionnement d'équipements sportifs ou de loisirs de plein air ;
- Les constructions légères nécessaires à l'accueil du public ou liées à des manifestations de plein air telles que toilettes publiques, kiosques,...
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation et au fonctionnement des jardins familiaux ;
- Les constructions temporaires telles que des chapiteaux pour l'accueil de manifestations évènementielles ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux et aménagements admis ;
- La réalisation de cheminements piétons et de pistes cyclables.

ARTICLE NE3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile), doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement, de façon à s'intégrer au site.

ARTICLE NE4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Les systèmes d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation peuvent être autorisés.

Le dispositif de traitement autonome des eaux usées doit être adapté à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, la topographie, la perméabilité naturelle des sols.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE NE5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~ Néant.

ARTICLE NE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Calcul des retraits :

Le retrait de la construction est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ...

6.2 – La règle

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE NE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction.

ARTICLE NE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE NE9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE NE10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.

Une hauteur supérieure peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour des constructions temporaires telles que des chapiteaux,
- pour des ouvrages liés à des équipements techniques tels que des pylônes.

ARTICLE NE11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout aménagement ou construction doit participer à la mise en valeur des lieux ainsi qu'à leur attractivité pour le public.

Les aménagements doivent être conçus dans une réflexion globale de l'utilisation et l'organisation de l'ensemble de la zone.

Le traitement des aires de sports et de loisirs et des cheminements doit être conçu de façon à garantir le maintien de leur aspect dans le temps.

Toute clôture doit demeurer discrète et, de préférence, être composée d'éléments végétaux variés.

ARTICLE NE12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et sa localisation doit être adaptée au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel, à condition que cela soit possible, et après un traitement adapté.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales, à condition que cela soit possible, et après un traitement adapté.

12.1 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination d'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics : 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
 - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements :

- un emplacement par tranche de 100 m², dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.

Pour les constructions à destination d'activités :

- 2 emplacements pour 250 m² de SHON pour les bureaux et les activités artisanales.
- Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations :

le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE NE13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Une dominante végétale de la zone doit être préservée. Tout aménagement doit s'inscrire dans une organisation globale de la zone visant à structurer sa composition végétale et paysagère.

ARTICLE NE14 – Coefficient d'occupation du sol

Conformément à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme aucun COS ne peut être fixé en zone naturelle.

Néant.

ARTICLE NE15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE NE16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE NI

ARTICLE NI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions, ouvrages, travaux non prévus à l'article NI 2 et de nature à porter atteinte à la protection et à la valorisation du site. ;
- Dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité SEVESO identifiés aux plans de zonage, les établissements abritant des personnes difficilement évacuables tels que les hôpitaux, les maisons de retraite,...

ARTICLE NI2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Dans toute la zone NI :

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation repérés aux plans de zonage, les constructions ouvrages ou travaux sont soumis aux dispositions particulières édictées par le décret du 8 février 1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Seine et par l'arrêté préfectoral n° 90-373 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation en vallée de la Seine, **annexés dans la notice explicative (pièce n° 5.1 du PLU), qui figurent dans les annexes du PLU.** Par ailleurs, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant également dans les annexes du PLU.

Dans toute la zone NI excepté dans le secteur NIs :

1. les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation **de la révision** du PLU **(09/11/2006)** dès lors que par leur implantation et volumétrie, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité du site ;
2. les constructions ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public, à l'animation et aux manifestations événementielles ;
3. les aires de stationnement dès lors que leur localisation, leur dimension n'altère pas la qualité du site ;
4. les travaux et ouvrages destinés à la connaissance ou à la découverte du parc des impressionnistes, dès lors qu'ils contribuent à sa valorisation ;
5. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux à condition que l'aspect initial du site ne soit pas affecté.

Dans le secteur NIa :

1. les constructions, travaux et ouvrages à destination culturelle et de loisirs telles que la muséographie, la restauration dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques historiques du hameau Fournaise et à l'architecture des constructions existantes ;
2. les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale dès lors qu'ils sont en rapport au milieu naturel et qu'ils sont conçus de façon à prévenir tout risque de nuisance et d'inconfort ;
3. les constructions, travaux et ouvrages à destination d'habitation, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

Dans le secteur NIb :

Les constructions, travaux et ouvrages à destinations sportives dès lors que par leur volumétrie, leur emprise, et leur architecture ils s'intègrent au site naturel.

Dans le secteur NIs :

Les travaux d'aménagement des berges, de pontons, des infrastructures fluviales existantes (tel que le barrage) dès lors qu'ils garantissent la préservation du caractère naturel du site et qu'ils n'aient pas pour effet d'accroître les risques liés aux inondations.

ARTICLE NI3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

ARTICLE NI4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Les systèmes d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation peuvent être autorisés.

Le dispositif de traitement autonome des eaux usées doit être adapté à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, la topographie, la perméabilité naturelle des sols.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE N15 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée. Néant.

ARTICLE N16 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) quel que soit leur statut public ou privé ainsi que par rapport au chemin de halage, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, le long de la Seine, en l'absence de voie, il convient de considérer la limite du chemin de halage.

6.2 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement ou du chemin de halage, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées de constructions.

6.3 – Règle

Dans toute la zone NI excepté le secteur NIa :

Le choix d'implantation des constructions doit prendre en compte son impact visuel depuis les espaces naturels, la préservation du couvert végétal et la vocation des étendues limitrophes de façon à assurer une bonne cohabitation entre les différentes fonctions de l'île, récréatives, culturelles, sportives, ...

Les extensions doivent être conçues pour préserver l'harmonie de la construction d'origine.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum du chemin de halage.

Dans le secteur NIa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et le chemin de halage.

ARTICLE N17 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction.

ARTICLE N18 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

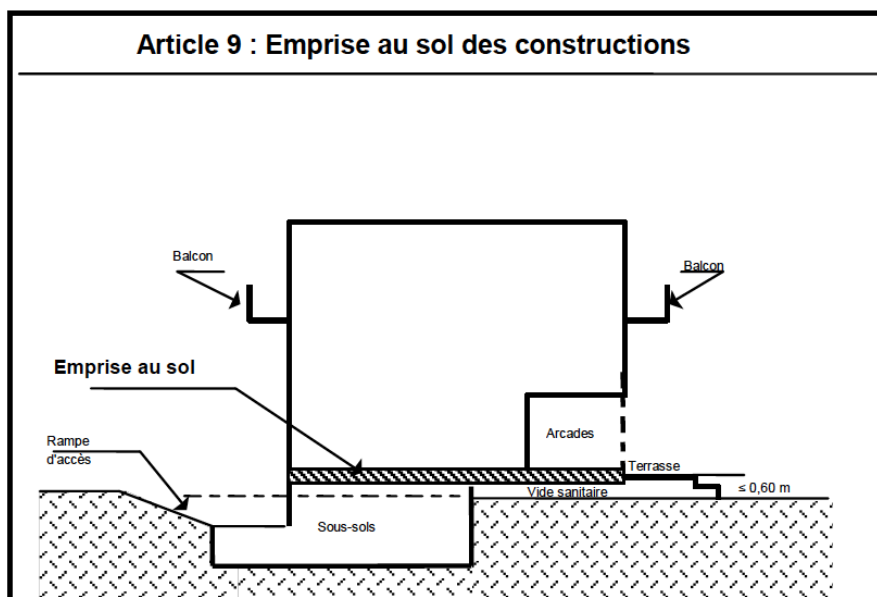
Non réglementée.

ARTICLE N19 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement de 2 roues et au stockage des ordures ménagères, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.2 – Règle



La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être définies dans l'objectif d'optimiser l'intégration paysagère du bâti afin de préserver les caractéristiques du site au regard des critères suivants :

- le caractère naturel dominant ;
- l'imperméabilisation des sols et le libre écoulement des eaux ;
- le couvert végétal afin de limiter les déboisements et les défrichements.

Dans toute la zone NI exceptés les secteurs NIa et N1b :
L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans les secteurs NIa et N1b :
L'emprise des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, lorsque les constructions existantes, à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), dépassent cette emprise, une augmentation de 10% de l'emprise au sol existante est autorisée.

ARTICLE NI10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définition

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain naturel existant avant travaux et le sommet du faitage ou de l'acrotère. Ne sont pas pris en compte les édifices techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11.

10.2 – Règle

Dans toute la zone NI exceptés les secteurs NIa et N1b :

La hauteur des constructions doit être déterminée au regard de l'objectif de maintien du caractère naturel de la zone.

Dans le secteur NIa :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Dans le secteur N1b :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

10.3 – Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ;
- pour des constructions ou ouvrages qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur plus importante ;

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extensions d'une construction identifiée aux plans de zonage au titre de l'article ~~L.123-1, 7°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme dès lors que cela est justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions bâties ;
- pour les constructions qui, pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres.

ARTICLE NI11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives et des vues.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site concerné. Toute construction doit conserver une place secondaire dans le paysage, auquel elle est, dans tous les cas, subordonnée.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

11.1 – La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage.

Les extensions du bâti existant doivent être réalisées dans le respect des proportions du volume-enveloppe des constructions existantes.

11.2 – Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.3– Les clôtures

Les clôtures et portails doivent de par leur hauteur et leur aspect demeurer discrets pour ne pas nuire à la perception des paysages.

A ce titre, les clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage, conservant une transparence sont à privilégier.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire voie reposant sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, afin d'assurer la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

11.4 – Éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures ;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

ARTICLE N12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et sa localisation doit être adaptée au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales, à condition que cela soit possible, et après un traitement adapté.

Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Normes de stationnement

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de types T1 et T2.
- 1,5 place par logement de type T3.
- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à usage de bureau.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureau.

3. Pour les autres destinations :

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

12.2 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

- Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 % de la surface de plancher

- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :

1,5% de la surface de plancher.

- Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

~~4 emplacements par classe pour établissements scolaires du secondaire.~~

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

ARTICLE N13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, les aires de stationnement en surface.

13.1 – Dispositions générales

Tous les travaux, ouvrages et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, pour que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la composition des parcs existants.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements à dominante végétale et comprenant des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

13.2 – Les espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

ARTICLE NI14 – Coefficient d'occupation du sol

~~Conformément à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme aucun COS ne peut être fixé en zone naturelle.~~

Néant.

ARTICLE NI 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE NI 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE NP

ARTICLE NP1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, ouvrages, travaux non prévus à l'article NP2 et de nature à porter atteinte à la protection du site et à son environnement naturel.

ARTICLE NP2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Dans toute la zone et ses secteurs :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux à condition que l'aspect initial du parc ne soit pas affecté ;
2. les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux nécessaires à la mise en valeur du parc ;
3. les constructions légères ou techniques et les aménagements de mise en valeur du parc.

Dans le secteur NPa et sous condition de ne pas porter atteinte au site :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, dès lors qu'ils sont intégrés au volume de la construction existante ;
3. les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation **de la révision** du Plan Local d'Urbanisme **[09/11/2006]**.

ARTICLE NP3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

ARTICLE NP4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE NP5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Dans la zone NP excepté dans le secteur NPa
Non réglementée.~~

~~Dans le secteur NPa
La superficie minimale des terrains, pour être constructible et fixée à 2000 m².~~

Néant.

ARTICLE NP6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

6.1 – Définitions

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

6.2 – Calcul des retraits

Le retrait de la construction est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ni les parties enterrées des constructions.

6.3 – Règle

Dans toute la zone excepté le secteur NPa :

Le choix d'implantation des constructions doit prendre en compte la composition paysagère du site et garantir la préservation de ses caractéristiques environnementales et écologiques.

Dans le secteur NPa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres et dans le respect des caractéristiques de la composition paysagère du terrain.

6.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager identifié et protégé au titre des articles L.130-1 L.113-1 et L.123-1, 7°, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.

ARTICLE NP7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

7.1 – Règle

Dans toute la zone NP excepté le secteur NPa :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction.

Dans le secteur NPa :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres et dans le respect des caractéristiques de la composition paysagère du terrain.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment des normes fixées ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ; de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.

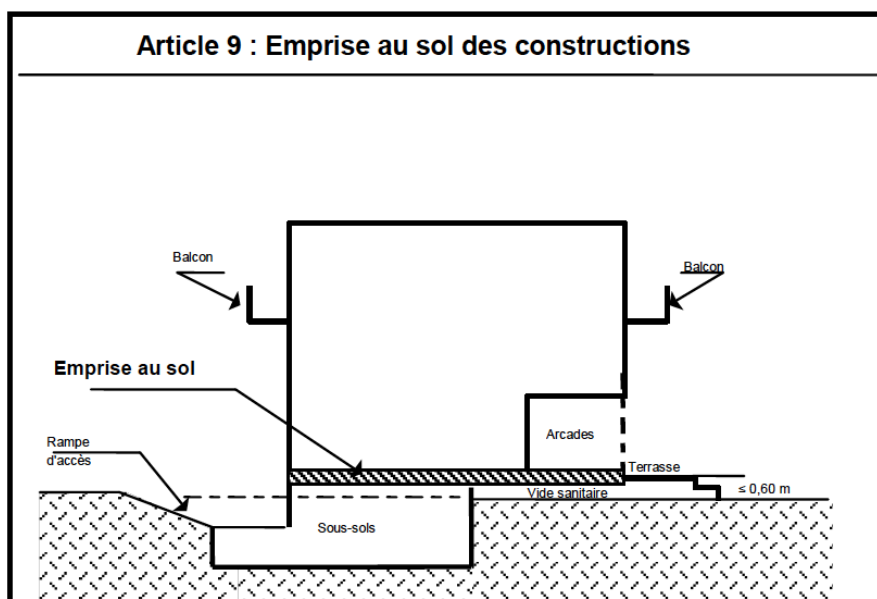
ARTICLE NP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition qu'elles soient implantées les unes par rapport aux autres de façon à limiter leur impact sur l'environnement du parc et à optimiser leur intégration à la composition paysagère du site.

ARTICLE NP9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des 2 roues et au stockage des ordures ménagères, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle

La localisation et l’emprise au sol des constructions doivent être définies au regard de l’intérêt environnemental du site et dans l’objectif d’optimiser l’intégration paysagère du bâti.

Dans toute la zone NP excepté dans le secteur NPa :

L’emprise au sol des constructions est limitée à 3% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur NPa :

L’emprise des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE NP10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 – Définition

La hauteur des constructions correspond à la différence d’altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain naturel existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l’acrotère. Ne sont pas pris en compte les édifices techniques tels que cheminées, machineries d’ascenseur, ventilations et relais dès lors qu’ils respectent les dispositions de l’article 11.

10.2 – Règle

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres et à 3,50 mètres pour les constructions annexes.

10.3 – Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être autorisée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extensions d'une construction identifiée aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme dès lors que cela est justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions bâties ;
3. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieur à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE NP11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect architectural des constructions nouvelles doit tenir compte de celui des constructions existantes, dans le respect de la composition du site.

L'harmonie des constructions nouvelles, avec la typologie du bâti existant environnant, doit être recherchée :

- dans le maintien des proportions entre l'espace naturel et l'espace bâti ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux des façades des constructions existantes.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect des matériaux. Les modifications sur le bâti ne doivent pas dénaturer le bâti d'origine. Les extensions doivent respecter les volumes et proportions des constructions d'origine.

11.2 – Toitures

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

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

11.3 – Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer à l'architecture des constructions existantes dans le parc. Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes.

Pour les constructions anciennes, est préconisé le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor : marquise, linteaux, clefs de voûte, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

Dans le cas d'extension, les projets doivent rendre en compte une cohérence des niveaux, une cohérence de composition par le respect des dominantes des axes de fenêtres. De plus, les éléments de décor et de modénature doivent être maintenus.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées ou restituées.

Les nouveaux percements ou la modification de percements existants, s'ils sont indispensables doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

Le ravalement des façades doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante.

L'implantation d'antennes paraboliques doit être traitée de façon à demeurer peu visible depuis l'espace public et à assurer leur intégration au bâti.

11.4 – Clôtures

Les clôtures participent à la composition urbaine et au paysage de la rue. Elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade.

Clôtures sur voie ou emprise publique :

Les clôtures sur voie doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions dans le respect de l'harmonie générale du paysage urbain. Les matériaux la composant doivent s'homogénéiser avec ceux de la construction.

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres, à partir du sol naturel existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Elles ne doivent pas comporter de partie pleine sur plus de 1,20 mètre de hauteur, à l'exception des murs anciens en pierre. Toutefois, les éléments de portail, les piliers et vantaux peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,40 mètres.

Elles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 0,8 mètre surmonté d'une grille et éventuellement doublé d'une haie vive.

L'emploi de **Les** matériaux tels que plaques de béton ou tôle ondulée, canisse, amiante, ciment sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur. Elles ne peuvent pas excéder la hauteur de la clôture sur rue.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés à fleur.

11.5 – Constructions annexes

Les constructions annexes doivent respecter les dispositions du présent article et être conçues en harmonie avec la construction principale. Les équipements de locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnant.

11.6 – Éléments à protéger

Bâtis isolés à protéger :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures ;
- conserver une unité d'aspect et de matériaux.

Îlots protégés :

Dans les îlots protégés au titre des articles L.123-1, 7° L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions, travaux et aménagements doivent être conçus de façon à préserver et à valoriser la composition générale de l'îlot et l'ambiance des voies concernées qui reposent sur :

- un équilibre entre le traitement paysager des jardins privatifs et celui de la voie ;
- un équilibre entre les espaces libres et les espaces bâtis ;
- une architecture de qualité.

A ce titre :

- l'implantation des constructions doit être conçue dans le respect de l'ordonnancement du bâti avoisinant, des modes traditionnels d'implantation et sans réduire les espaces libres situés entre la voie et le bâti ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager de l'îlot doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique si leur état ne permet pas leur conservation ;
- les constructions, travaux d'aménagement ou d'extension doivent être réalisés dans le respect de la volumétrie du bâti et des ouvertures et en conservant une unité d'aspect et de matériaux.

ARTICLE NP12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

12.1 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions.

o Pour les constructions à destination d'habitation :

- ~~pour les constructions comportant au moins 3 logements : une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement ;~~
- ~~pour les constructions comportant moins de 3 logements : 2 places de stationnement par logement ;~~
- 1 place par logement de types T1 et T2.
- 1,5 place par logement de type T3.
- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme :
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

o Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² : 1 place de stationnement ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^{er}, 6^o et 8^o du I de l'article L.720-5 à l'article L.752-1 du code du commerce et au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette de plancher des constructions affectée au commerce.

3. Pour les constructions à destination d'hôtel et de résidences de tourisme classées :

- une place de stationnement pour 3 chambres ou unités de vie et une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement) ;

4. Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination de bureaux.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

5. Pour les constructions à destination de bureaux ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON surface de plancher avec au minimum un emplacement et ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

6. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- o **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
- o **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
- o **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
- o **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON surface de plancher totale.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

La localisation des aires de stationnement en surface doit être déterminée au regard de la qualité environnementale, écologique et paysagère du site.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit :

- favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- minimiser leur impact visuel ;
- s'intégrer à la composition paysagère du parc (ou du terrain en secteur NPa).

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article ~~L.421-3~~ **L.151-33** du code de l'urbanisme :

- ~~soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, ~~selon les dispositions suivantes.~~

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, ~~soit de plain pied, soit par une rampe ou un ascenseur.~~ Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus** :
 - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
 - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements :~~

~~un emplacement par tranche de 100 m², dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.~~

~~Pour les constructions à destination d'activités :~~

~~2 emplacements pour 250 m² de SHON pour les bureaux et les activités artisanales.~~

~~Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.~~

~~Pour les autres destinations :~~

~~le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.~~

ARTICLE NP13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, places et aires de stationnement en surface.

13.1 – Traitement des espaces libres et plantations

Dans toute la zone NP :

Tous les travaux, ouvrages et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la qualité écologique des différents milieux (aquatiques, boisés, ...) présents dans le parc.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

En outre, dans le secteur NPa, L'aménagement paysager doit être à dominante végétale pour 70% de leur superficie et en pleine terre.

En outre, les espaces libres doivent recevoir un aménagement paysager qui tienne compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- du couvert végétal préexistant sur le terrain ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

13.2 – Les espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

ARTICLE NP14 – Coefficient d'occupation du sol

Conformément à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme aucun COS ne peut être fixé en zone naturelle.

Néant.

ARTICLE NP15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE NP16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

PLAN DU PERIMETRE AUTOUR DE LA GARE

