

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3



4.1. Règlement

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	58
ZONE UR	79
ZONE US.....	99
ZONE UT	124
ZONE UV	140
ZONE NE	161
ZONE NI	167
ZONE NP	177
Plan du périmètre autour de la gare (article 12).....	191

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.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.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 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.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.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 :

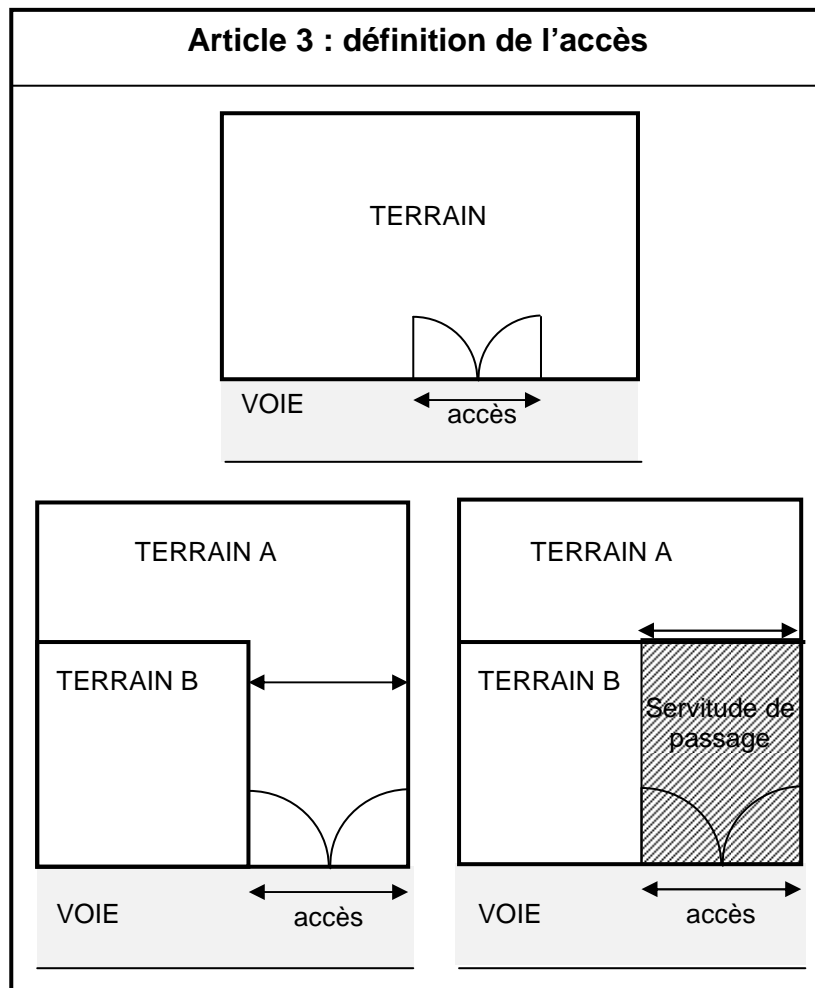
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- 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

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.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 ;
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article 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.

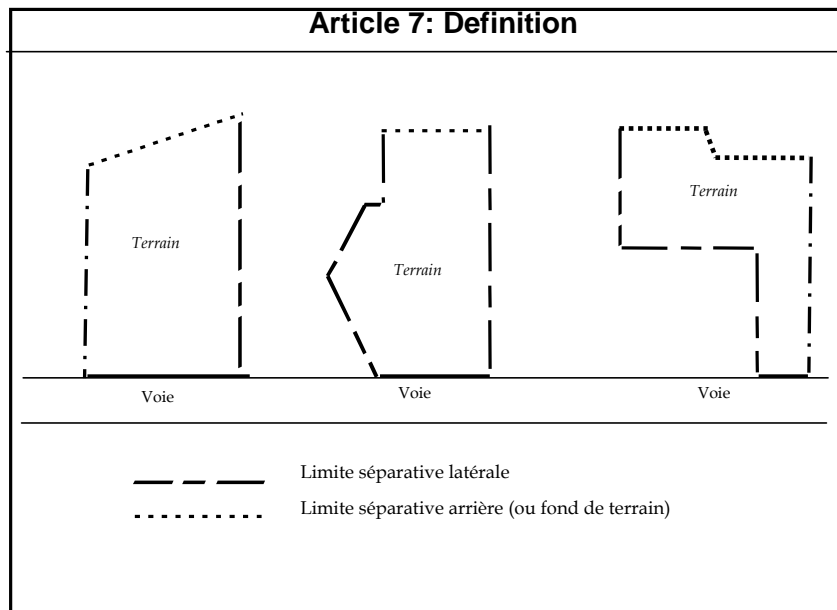
7.1 – Définitions

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'éégout 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'éégout 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 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.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.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'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 :

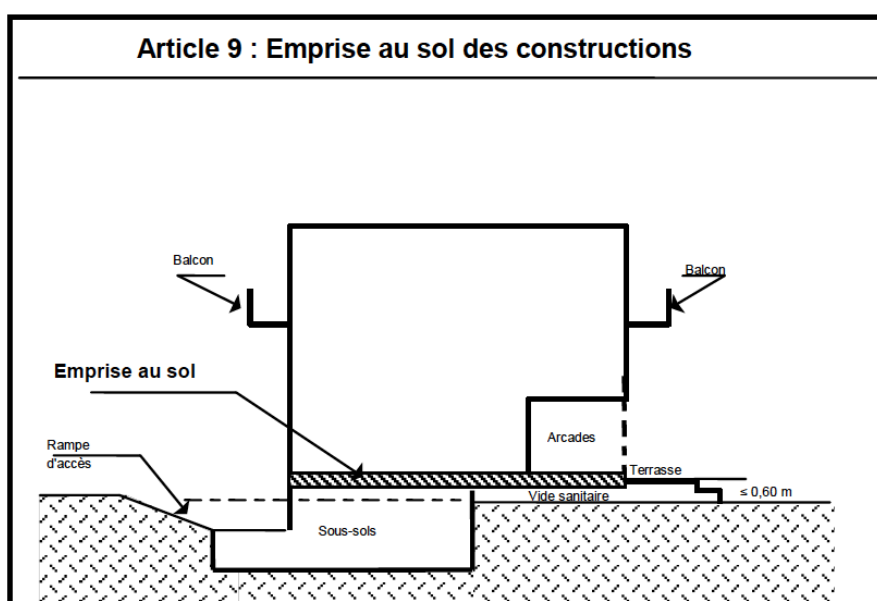
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- 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-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.

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 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.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.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.

11.5 – 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.

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.

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 :

- 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 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 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 d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de 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 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 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 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.151-33 du code de l'urbanisme.

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 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.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.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.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.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

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 aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;
2. les garages collectifs de caravanes, 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.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.

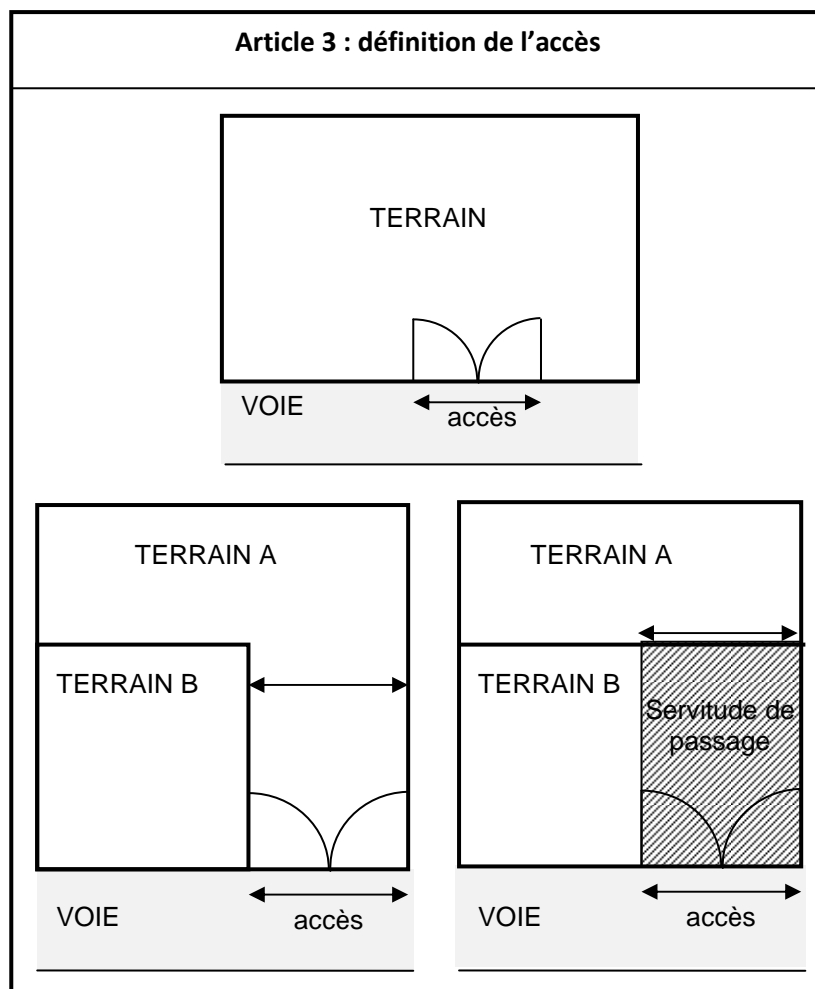
3.1.2 – Règle

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

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.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'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article 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.

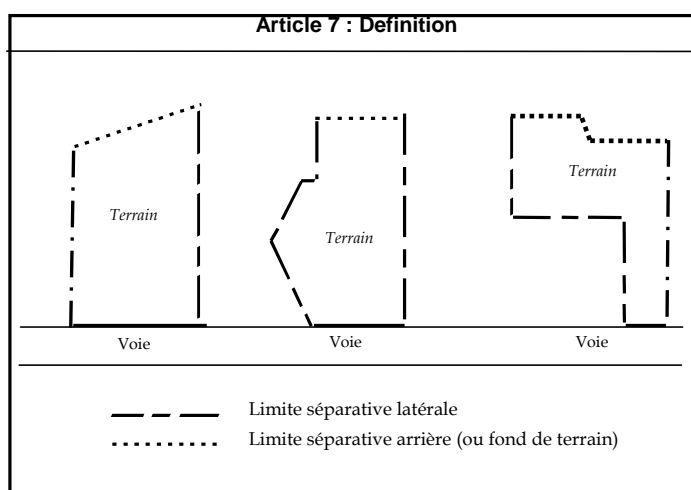
7.1 – Définitions

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 oriels, 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.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.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 ;
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.

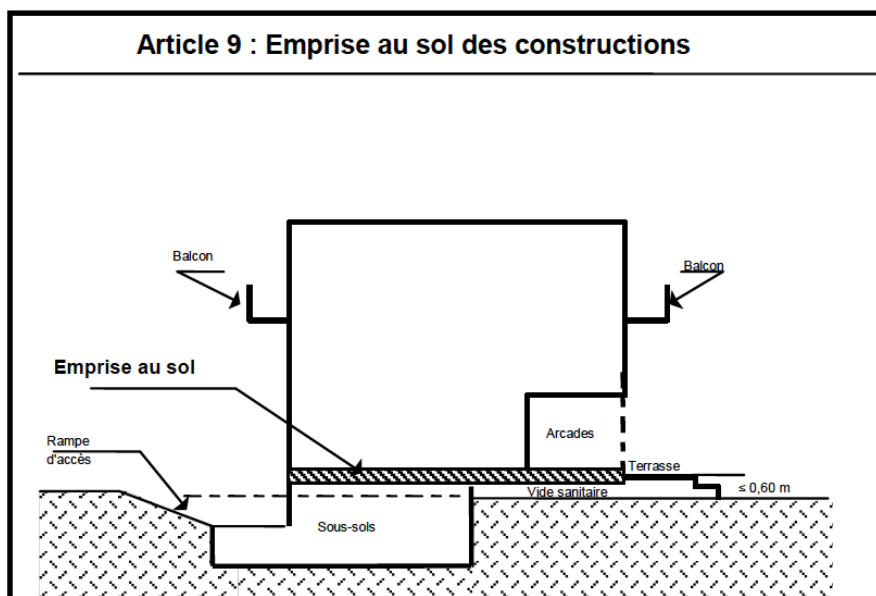
ARTICLE UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.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.

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.

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 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 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.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 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.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.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

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 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.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles-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.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, 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.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 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 :

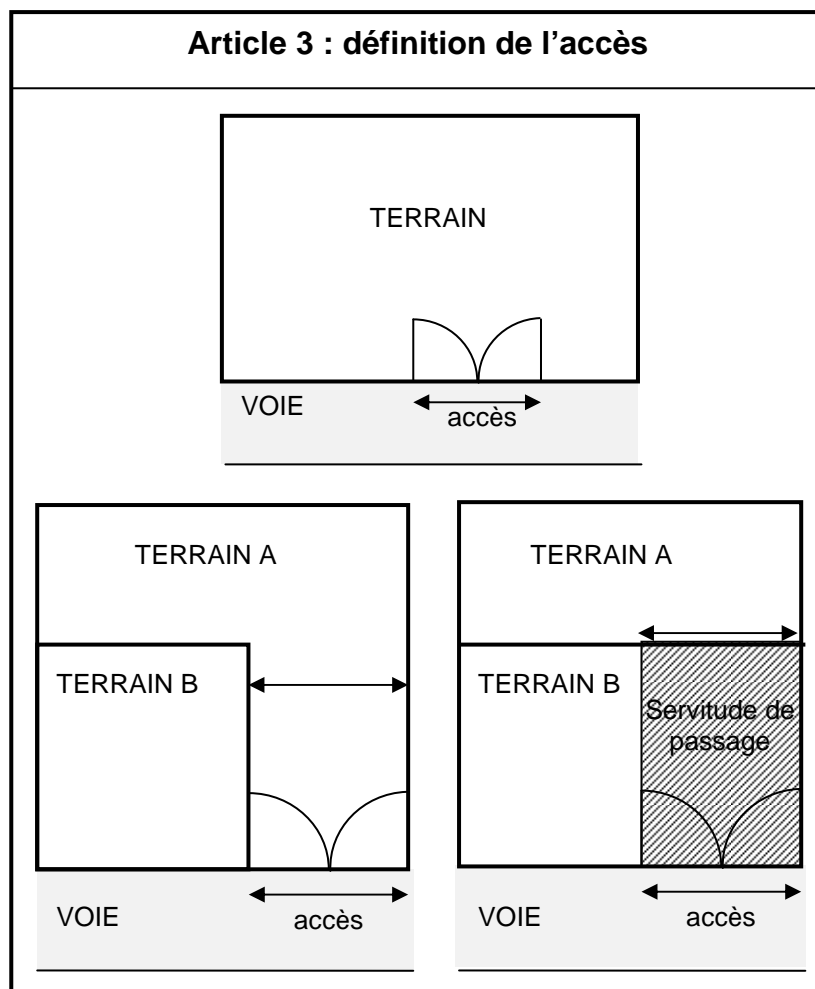
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- 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

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.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'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article 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.

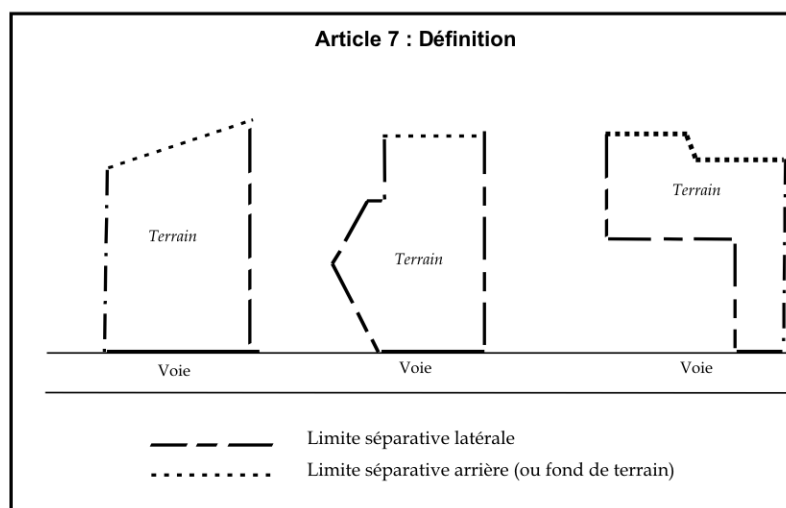
7.1 – Définitions

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

Non réglementée.

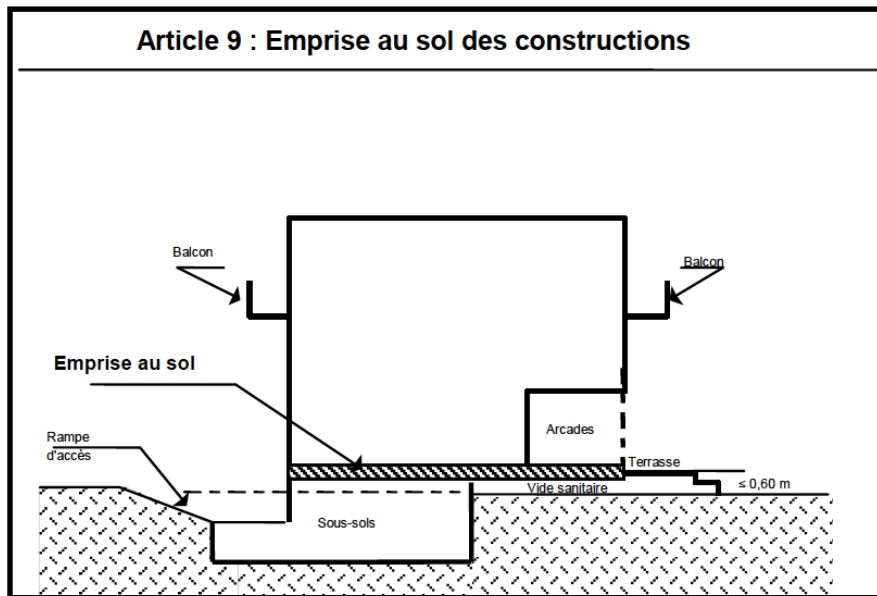
ARTICLE UL9 – Emprise au sol des constructions

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.

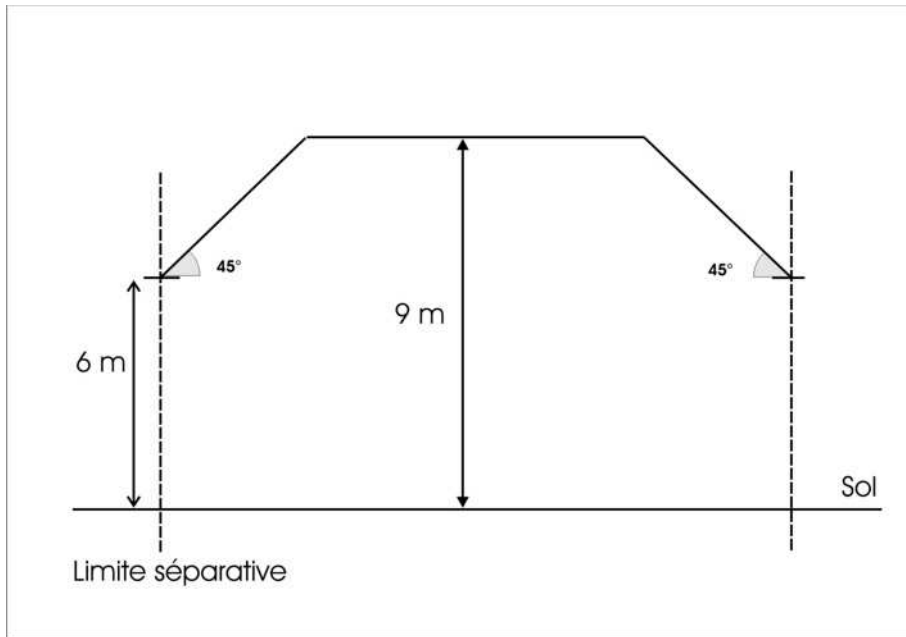
Ne sont pas pris en compte les édifices techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

10.2 – Règle

Dans 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.

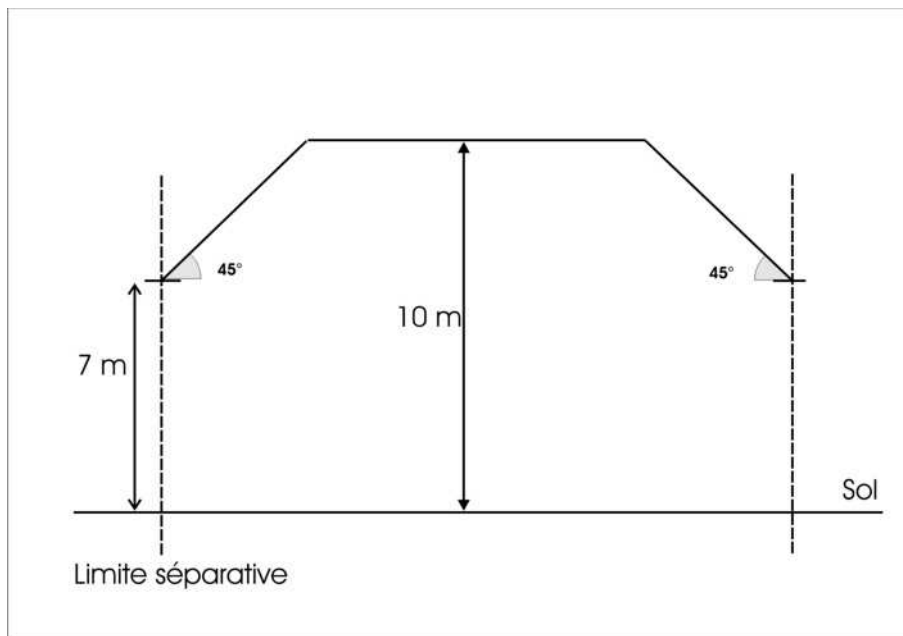
La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.



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.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.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.

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 :

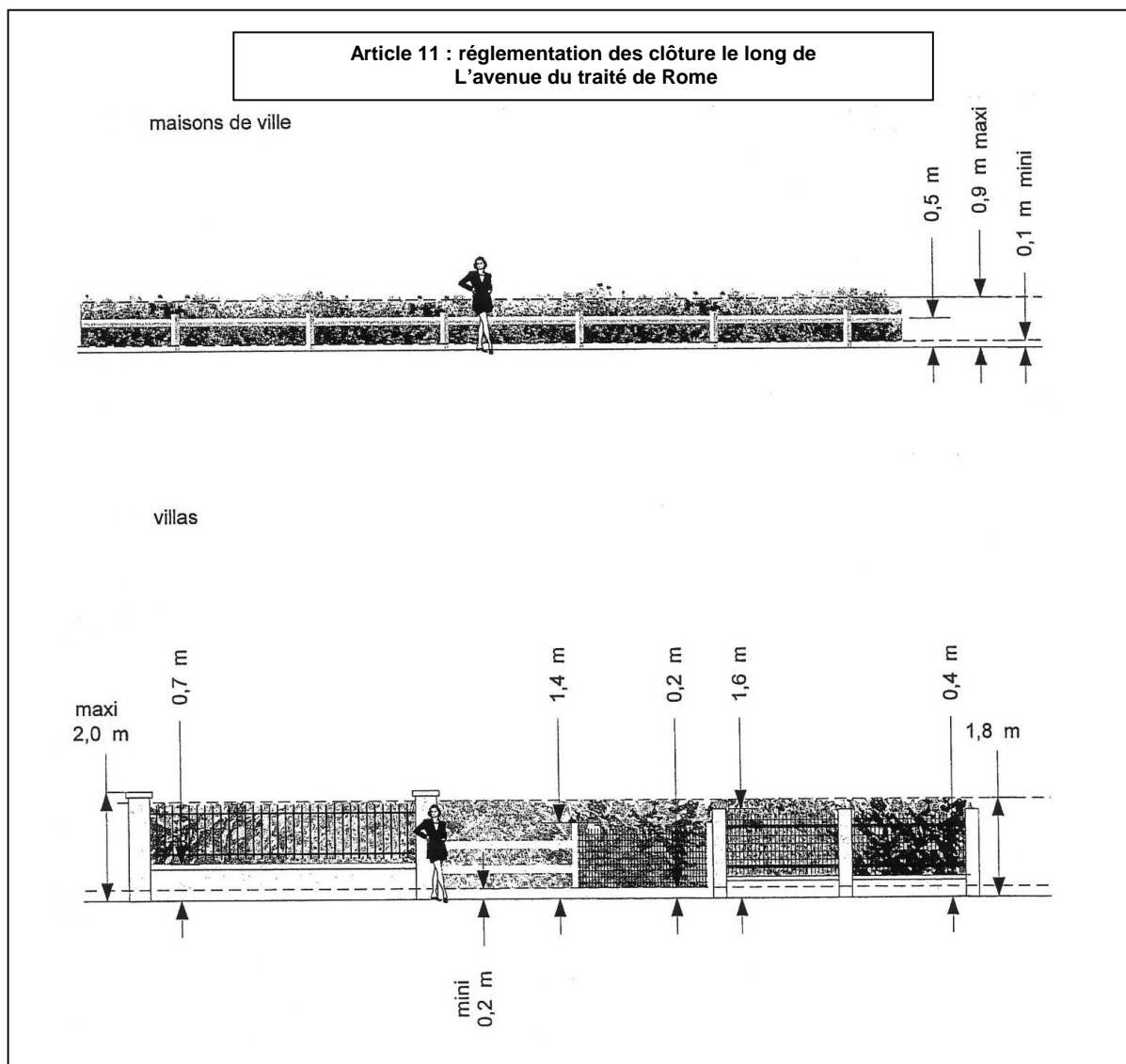
- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édicules techniques tels 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 :

- 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 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 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 d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de 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 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 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.151-33 du code de l'urbanisme :

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.

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 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.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.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.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.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.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

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 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.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des 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.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 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.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.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, 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

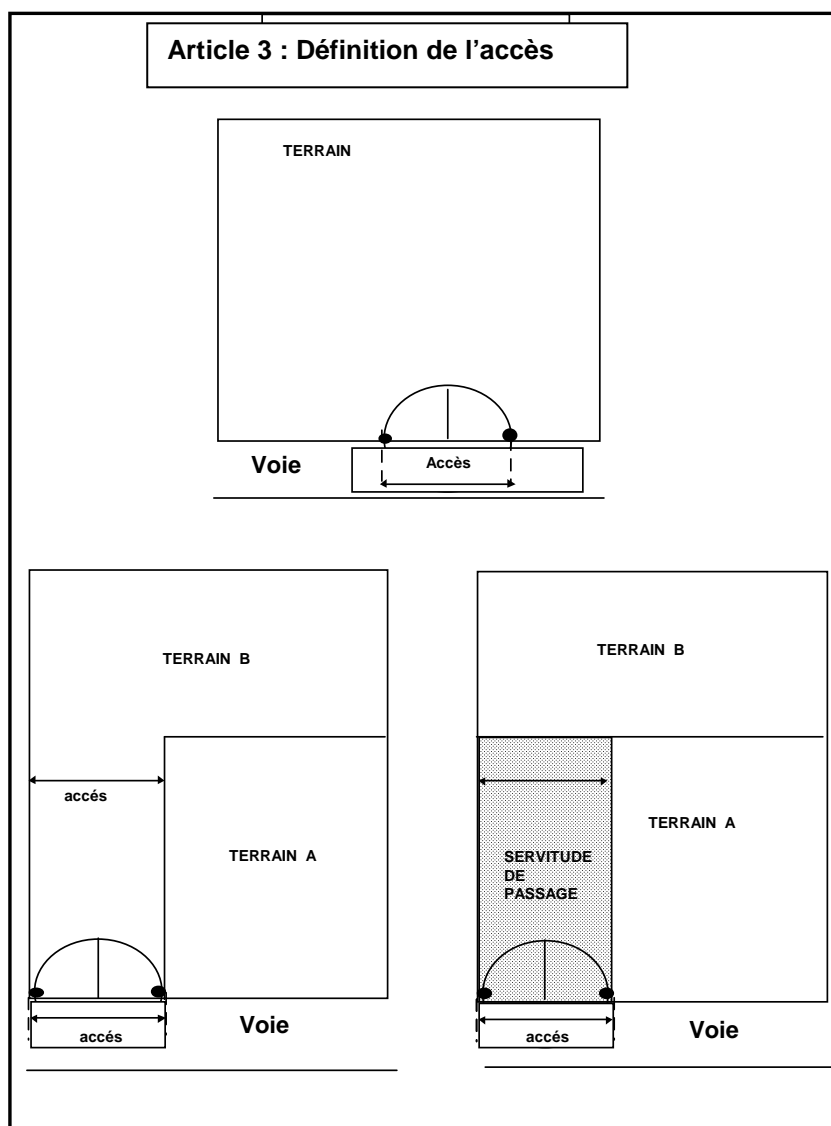
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- 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 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

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 oriel, 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.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.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.

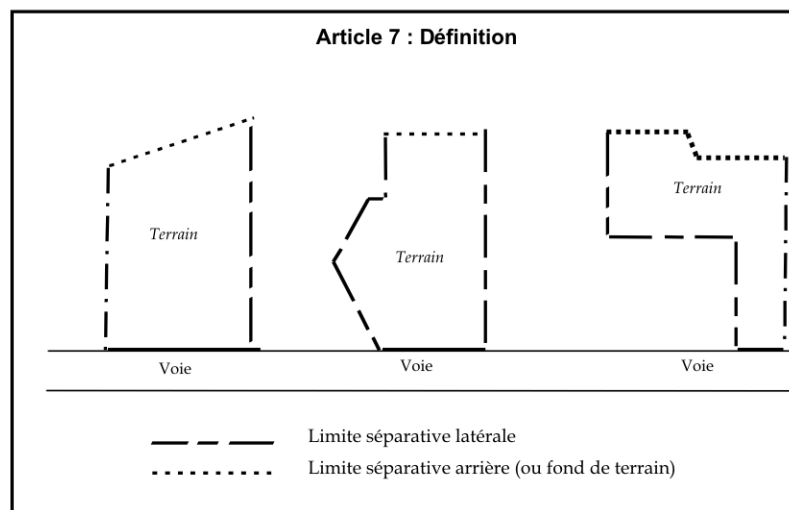
7.1 – Définitions

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 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 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.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.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 inférieure 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 orielles, 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

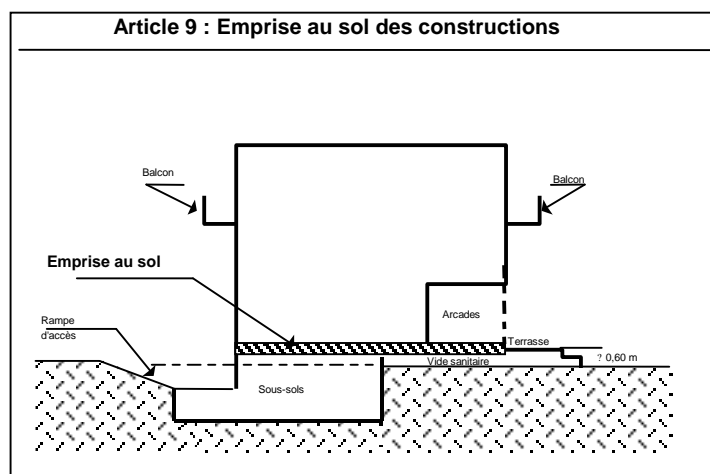
travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;

- 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 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.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.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.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 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

Bâti 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.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.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.

11.5 – 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.

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 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.

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, 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 :

- 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 d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de 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 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 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 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.151-33 du code de l'urbanisme.

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 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.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.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.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.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.

Dans les îlots à protéger

Dans les îlots à protéger au titre 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

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.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.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.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, 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.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 :

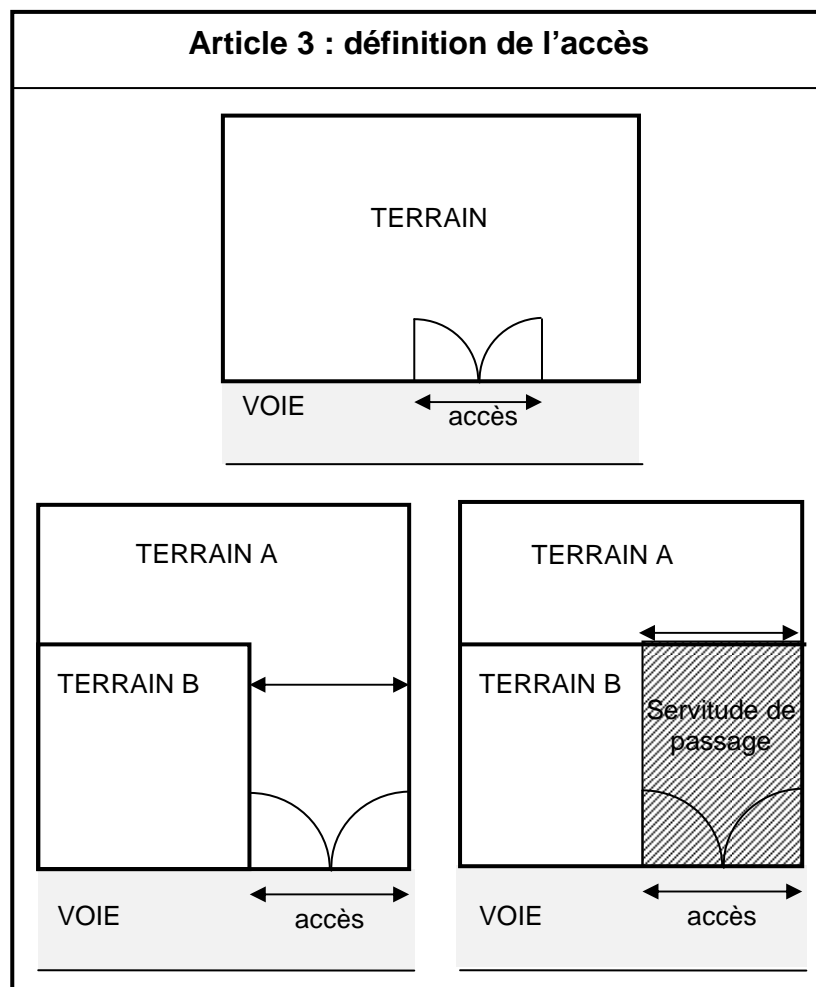
- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- 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

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.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 ;
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article 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. 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 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.

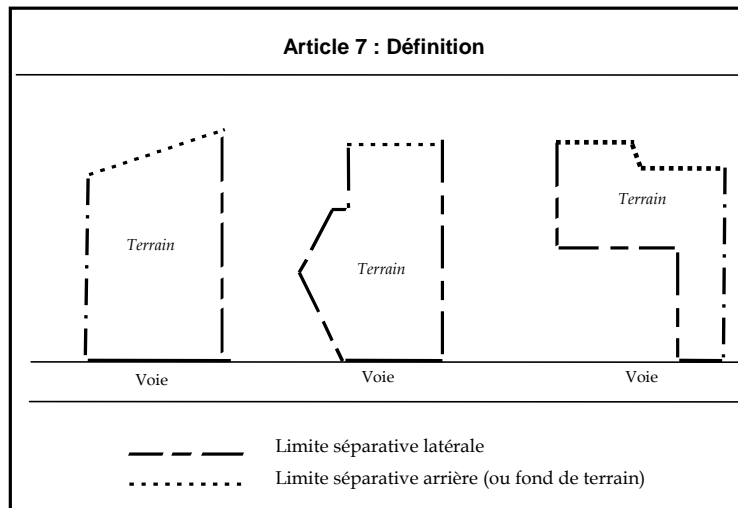
7.1 – Définitions

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.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.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 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 :

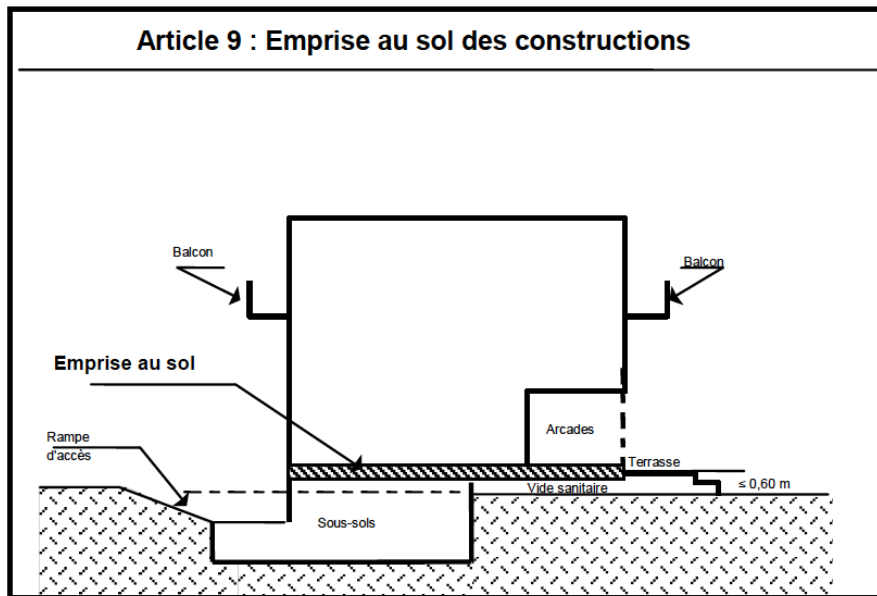
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- 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.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.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.

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 :**

- 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).

1. 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 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 de plancher des constructions affectée au commerce.

2. 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 d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de 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 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 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 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.151-33 du code de l'urbanisme.

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 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.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.

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.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.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.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

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.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.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
5. les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;
6. dans les secteurs **USd, USf, 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.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

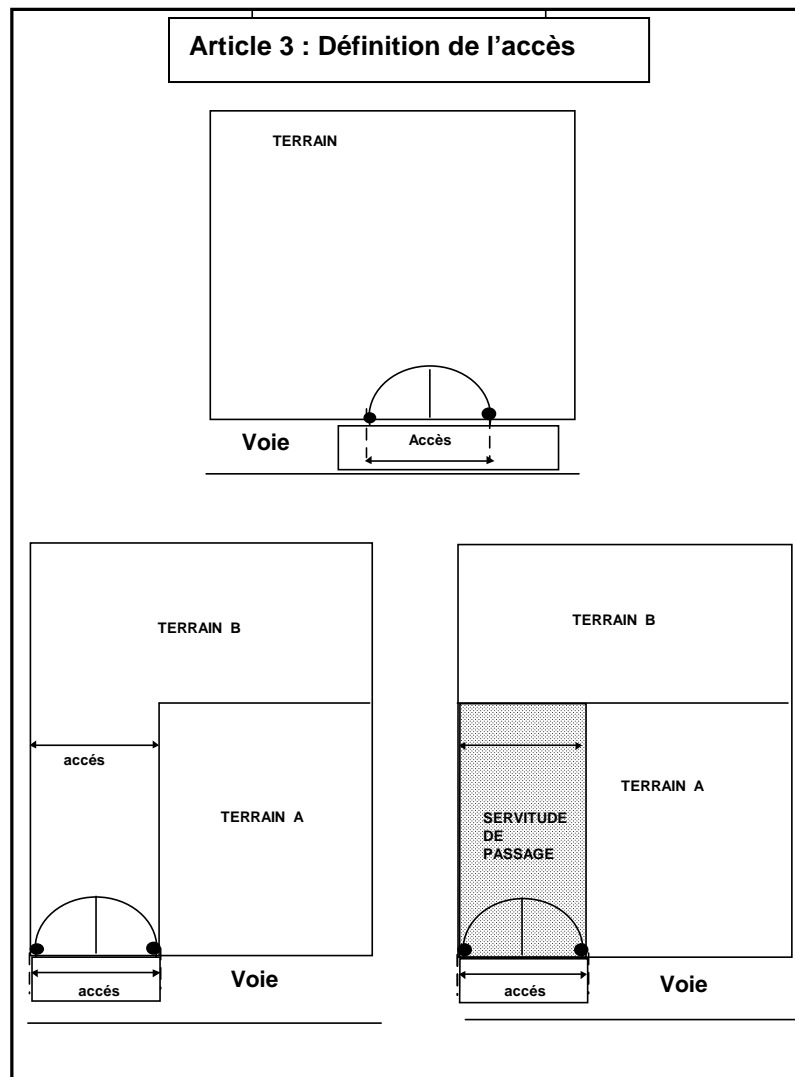
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- 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, 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

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.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

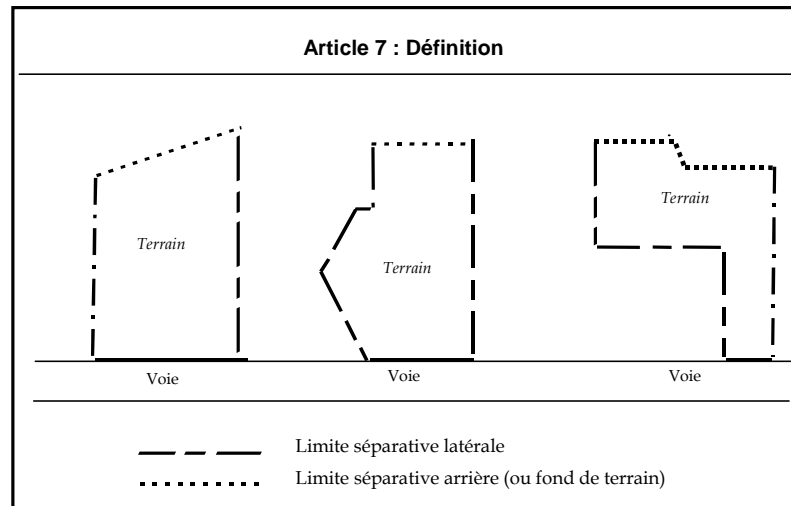
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

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, 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.

Bandes de constructibilité

Dans la zone US excepté les secteurs USd , 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, 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 , 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 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.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.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, 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 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.

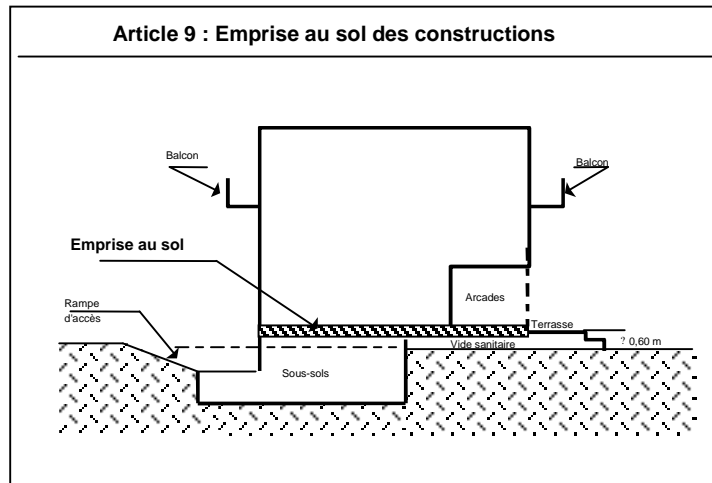
ARTICLE US9 – Emprise au sol des constructions

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, 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

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, 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

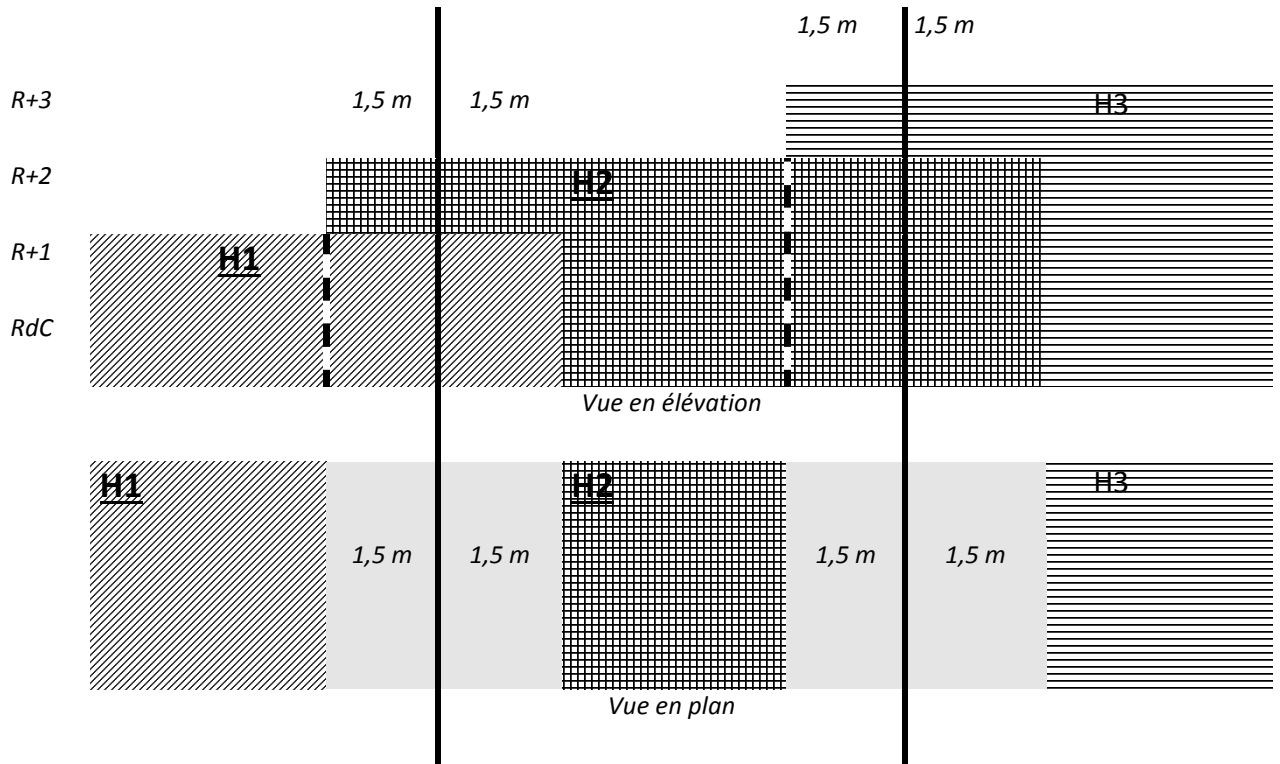
Les constructions, à l'exception des édicules techniques, telles que les souches de cheminée ou de ventilation, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont les points d'accroche se situent au niveau de l'alignement opposé existant ou projeté dans le cas où figure aux plans 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'épandage



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.

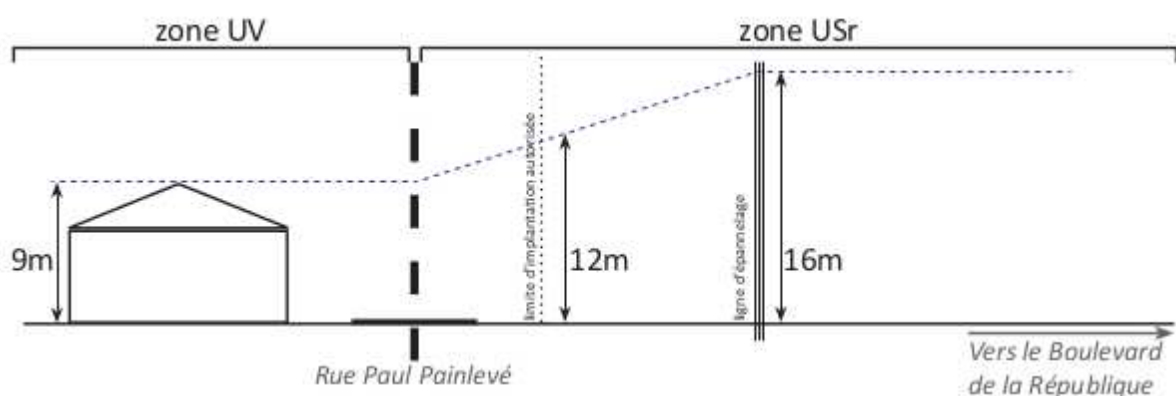
10.2.4 – Dans le secteur USr

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 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.

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 :

- 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).

6. 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 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 de plancher des constructions affectée au commerce.

7. 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) ;

8. 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.

9. Pour les constructions à destination d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de 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).

10. 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 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 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 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.151-33 du code de l'urbanisme.

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 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.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.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.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 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

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.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.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 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 :

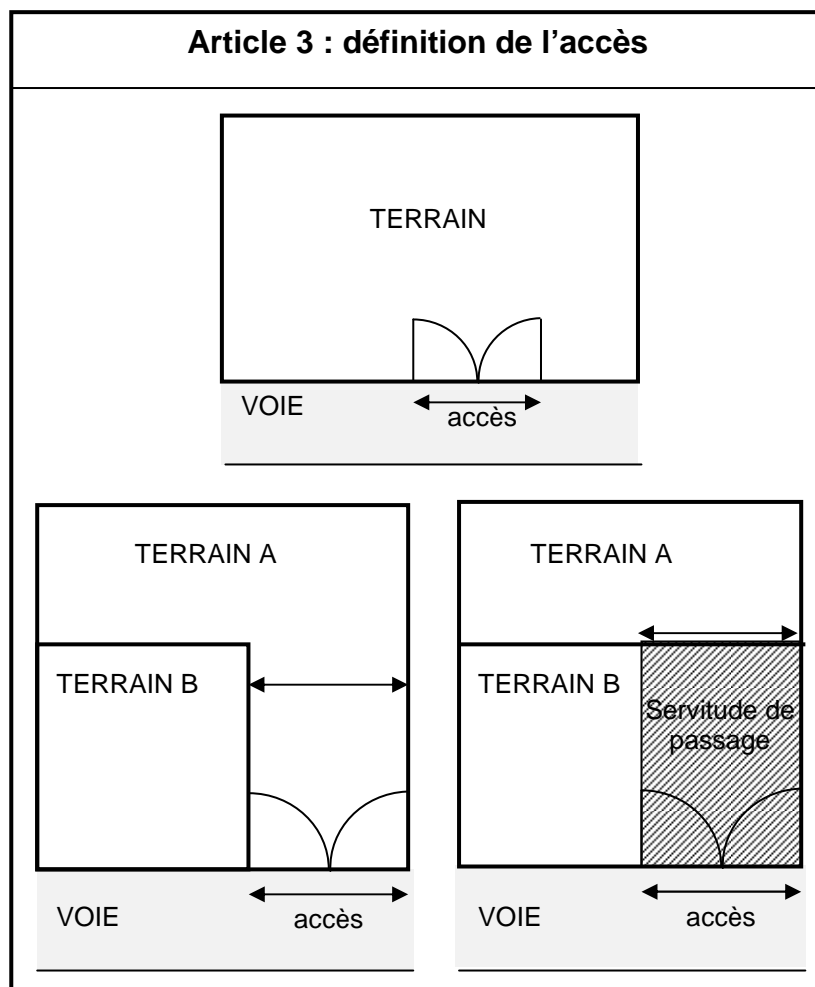
Les nouvelles voies doivent :

- 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

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.

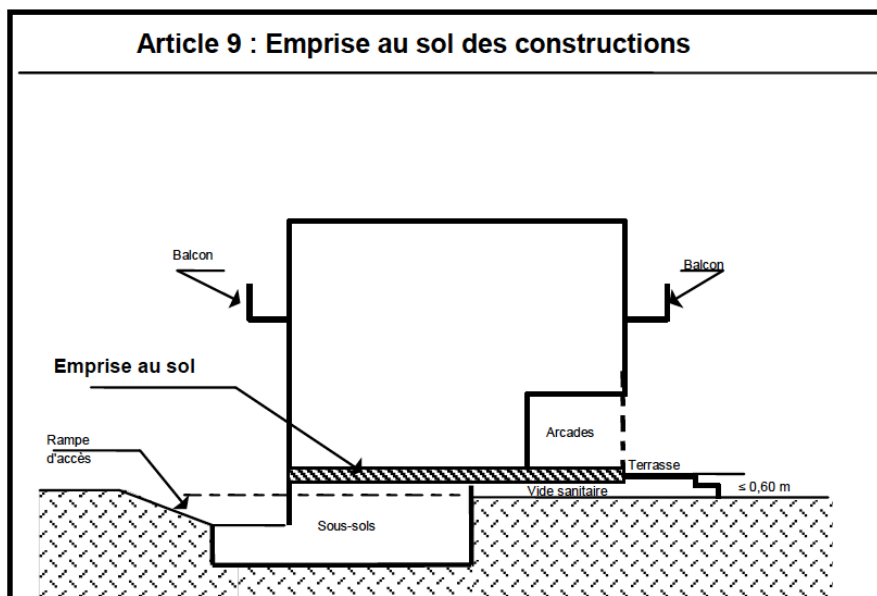
ARTICLE UT8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

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 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 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 d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de 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 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 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 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.151-33 du code de l'urbanisme.

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 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.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.

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.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

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 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.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles 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.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 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.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.

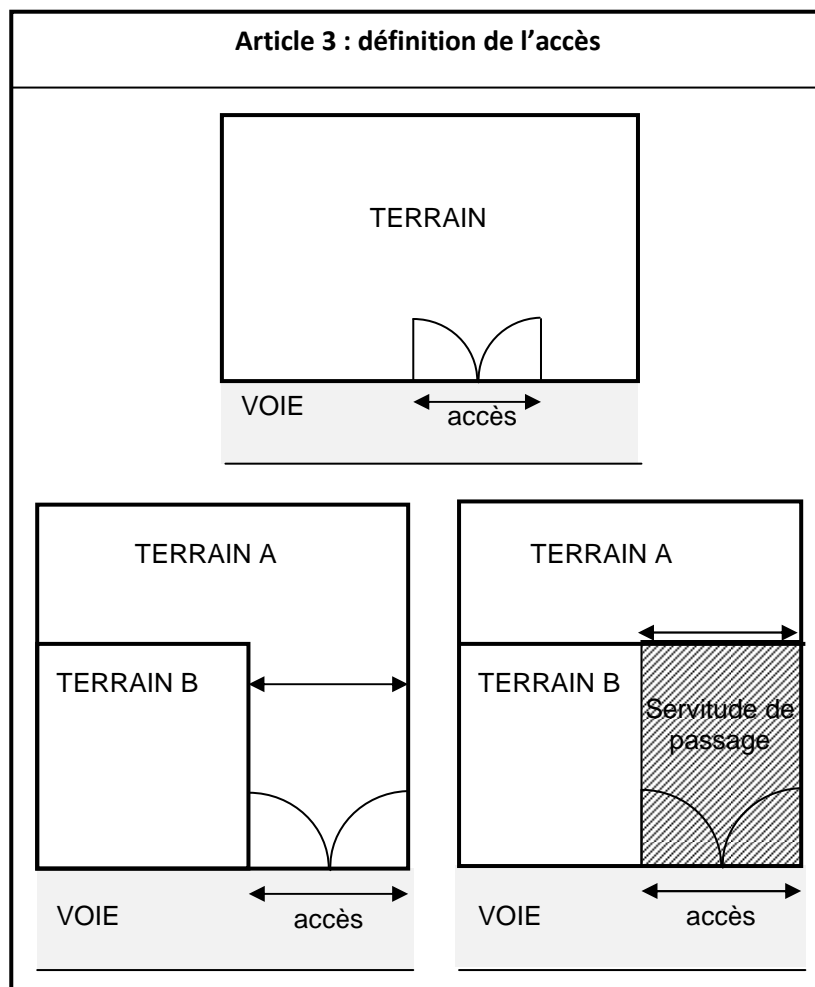
Les voies nouvelles :
Les nouvelles voies doivent :

- 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

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.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'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article 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 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.

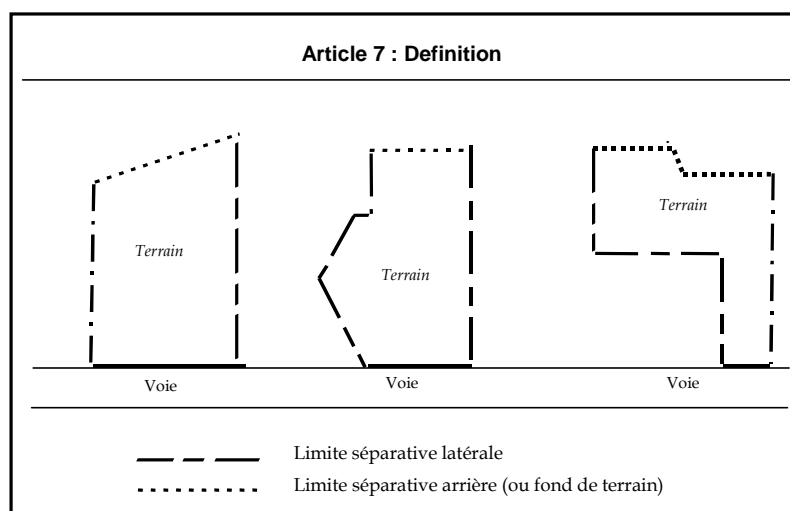
7.1 – Définitions

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 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.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.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 les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères.

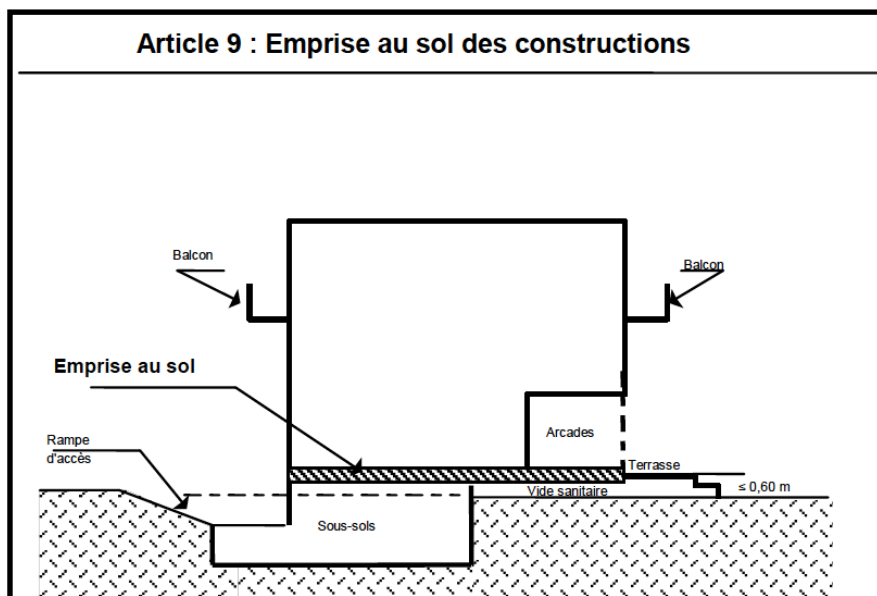
ARTICLE UV8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

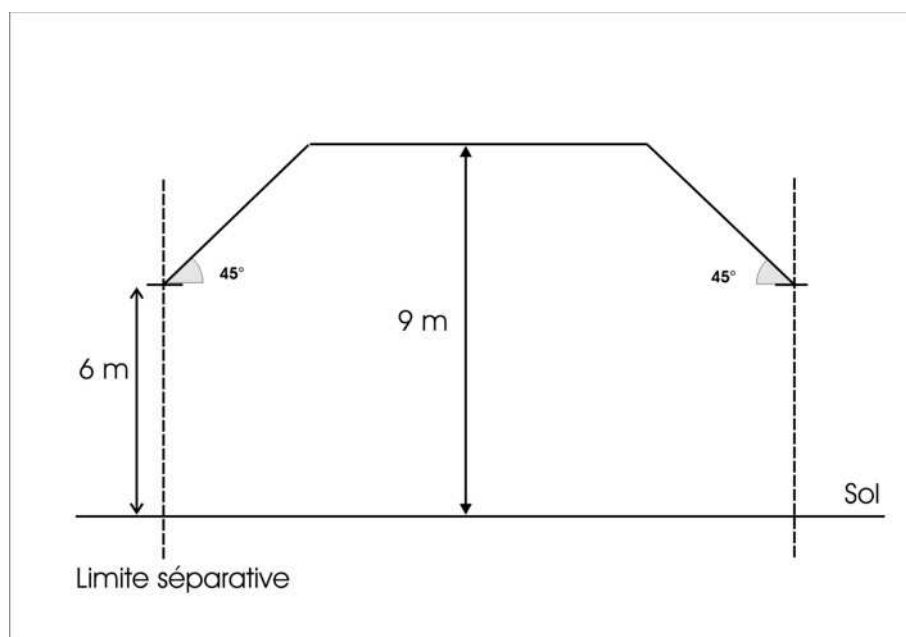
Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

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.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.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.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.

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 :

- 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 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 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 ou d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de 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 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 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.151-33 du code de l'urbanisme :

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.

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 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.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.

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.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.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.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.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

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

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.

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 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

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, 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

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 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 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.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.151-19

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article 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 :**
 - 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 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.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

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

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.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.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 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.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'ordonnement 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.

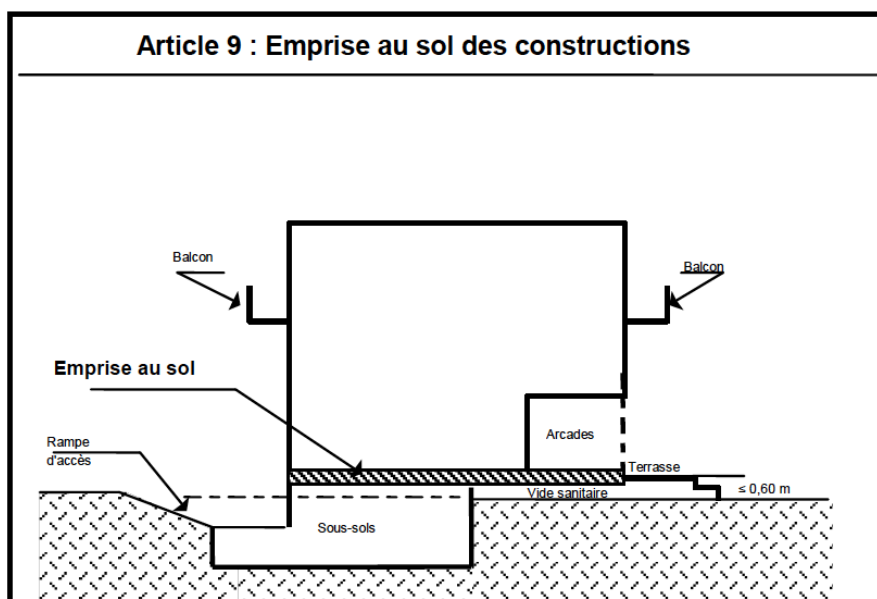
ARTICLE NP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.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.

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

Bâti 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.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'ordonnement 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.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.

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 :

- 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 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 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 d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de 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 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 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.151-33 du code de l'urbanisme :

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 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.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

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



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3



4.1.1.
Annexes au règlement

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



SOMMAIRE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS ET AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL	3
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS DIVERSIFIES	5
LISTE DES LOCALISATIONS DE VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ESPACES VERTS A CREER OU MODIFIER	6
LISTE DES ARBRES ISOLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	7
LISTE DES ELEMENTS BATIS OU ILOTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	10

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS ET AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général identifiés en application de l'article L.151-41 alinéas 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, dont la liste ci-après précise la destination et la collectivité ou l'organisme bénéficiaire, sont repérés aux plans de zonage par un numéro affecté à chacun d'eux.

N° de repérage	Destination	Bénéficiaire
I - EQUIPEMENTS PUBLICS		
1	agrandissement du cimetière pour Le Vésinet	commune du Vésinet
II - ESPACES VERTS - JARDINS PUBLICS		
10	Création d'un espace vert, rue des Beaunes	commune de Chatou
III - AMENAGEMENT DE VOIRIE		
20	Elargissement partiel de la rue des Ecoles à 10 mètres pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
21	Création d'un pan coupé au carrefour de la rue de l'abbé Borreau et de la rue des Ecoles	commune de Chatou
22	Elargissement de la rue du Général Colin à 12 mètres pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
23	Elargissement de la rue d'Eprêmesnil à 10 mètres pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
24	Elargissement du Chemin des Petits Chênes à 10 mètres pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
25	Elargissement de la rue des Paniers Gonds à 8 mètres	commune de Chatou
26	Elargissement de la rue Jules Ferry à 12 mètres pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
27	Elargissement partiel de la rue des Landes à 10 mètres pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
28	Elargissement du Chemin des Dames à 8 mètres pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
29	Création de pans coupés de 10 mètres aux angles de la rue des Ecoles et de l'avenue du Maréchal Foch (RD 186)	commune de Chatou
30	Elargissement partiel de la route de Maisons à 12 mètres au nord du boulevard de la République pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
31	Elargissement de la rue de la Place à 6 mètres entre la rue Deloigne et la rue Beaugendre pour améliorer la circulation piétonne	commune de Chatou
32	Elargissement à 8 mètres de l'avenue de Verdun pour création de trottoir entre la place du 11 novembre et la route de Carrières	commune de Chatou
35	Création de pans coupés rue C. Perier Pans coupés de 3 m à l'angle de la rue Sahüne et de la rue Lantoiné	commune de Chatou
38	Elargissement partiel de la rue Pierre Curie à 10 mètres	commune de Chatou
39	Elargissement partiel du boulevard de la République de 4 mètres supplémentaires pour création de stationnements	commune de Chatou

IV - CREATION ET AMENAGEMENT DE CHEMINEMENTS POUR LES CIRCULATIONS DOUCES		
51	Création d'un cheminement piétonnier et d'une piste cyclable de largeur variable (5 mètres à 11,50 mètres) entre la route du Vésinet (RD 311) et la rue des Paniers Gonds, aménagement d'un square de proximité à l'angle de la rue des Sablons et de la rue des Paniers Gonds	commune de Chatou
52	Elargissement à 13,60 mètres de la rue du Val Sablon pour création d'une piste cyclable entre la rue des Paniers Gonds et la rue Darcis	commune de Chatou
53	Elargissement à 4 mètres de l'ancien chemin rural n°41 entre l'avenue Gambetta et le chemin de Bellevue	commune de Chatou
54	Aménagement d'un cheminement piéton entre la place du Souvenir Français et le boulevard de la République - largeur 5 mètres	commune de Chatou
56	Création d'une piste cyclable entre la rue Albert Joly et la route de Maisons (Chemin de la Ferme) - largeur 5 mètres	commune de Chatou
57	Création d'une piste cyclable entre la rue des Vignobles et le Chemin de la Procession - entrée de la Coulée Verte - largeur 5 mètres	commune de Chatou
58	Aménagement d'un cheminement piéton le long du chemin de la Procession	commune de Chatou
59	Elargissement partiel de la rue du Général Leclerc de 3 mètres supplémentaires pour création d'une piste cyclable entre le boulevard de la République et la rue Paul Painlevé	commune de Chatou

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien, en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS DIVERSIFIES

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements diversifiés, en application du dispositif institué à l'article L.151-41 alinéa 4° du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux plans de zonage par une lettre affectée à chacun d'eux.

Sur ces terrains, une proportion de la surface de plancher (SP) construite doit être affectée à des logements locatifs ou en accession bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

La liste ci-après indique les références cadastrales des terrains concernés et fixe la proportion de la surface de plancher (SP) affectée au logement aidé.

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Lettre de repérage	Référence cadastrale	Pourcentage minimum de SP ou de logements affecté à du logement aidé
B	AT 949 - AT 134 - AT 135 - AT 136	40% des logements créés
E	AP 150 - AP 145	100% de la SP construite
G	AC 82	100% de la SP construite
H	AC 67	100% de la SP construite
I	AP 375	100% de la SP construite
J	AK 521 partiel	70% des logements créés

LISTE DES LOCALISATIONS DE VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ESPACES VERTS A CREER OU MODIFIER

L'indication des localisations de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, est portée aux plans de zonage conformément aux dispositions de l'article L.151-41, 1°. La liste ci-après indique pour chacune des localisations, référencées par un numéro, les terrains concernés, les caractéristiques des voies et ouvrages publics.

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain en application des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

N° de repérage	Référence cadastrale	Caractéristique
1	AC 539	Cheminement reliant la route de Carrières à la rue de l'Amandier
2	AB 54 – 55 – 56 – 57 – 58 - 59	Création d'une desserte pour la caserne des pompiers
4		Aménagement de l'espace public place du 8 mai

LISTE DES ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont repérés aux plans de zonage. Ces éléments font l'objet de mesures de préservation et de mise en valeur particulières édictées par le règlement écrit, à l'article 13 de chaque zone.

Deux formes de protections sont édictées selon qu'elles portent sur :

- des espaces verts à préserver, publics ou privés, correspondant le plus souvent à des cœurs d'îlots verts ;
- des arbres isolés identifiés graphiquement et dont la liste figure ci-après.

La protection d'éléments naturels édictée en application du dispositif prévu à l'article L.151-23 soumet les travaux qui auraient pour objet de détruire partiellement ou en totalité un de ces éléments de paysage à autorisation préalable relative aux installations et travaux divers conformément à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme :

« Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1. »

◆ Liste des arbres isolés repérés aux plans de zonage

n°	Rue	voie	caractéristiques
16	Avenue des	27 Martyrs	deux pins parasol
18	Avenue des	27 Martyrs	Platane
7	Avenue des	27 Martyrs	Picea abies
1 & 3	Avenue d'	Aligre	Pin de l'himalaya
26	Avenue d'	Aligre	Cedrus atlantica
18	Rue	Anatole France	Cèdre
11	Rue	Beauregard	Cèdre
27-29	Avenue de	Brimont	Erable
24	Avenue de	Brimont	Cèdre
18-25	Avenue de	Brimont	cèdre
18-25	Avenue de	Brimont	cèdre
18-25	Avenue de	Brimont	Platane
22	Avenue de	Brimont	arbre de Judée
22	Avenue de	Brimont	Magnolia
5	Rue	Camille Chevillard	Erable (maison dans l'arbre)
7	Rue	Camille Chevillard	Erable
9	Rue	Camille Périer	Taxus baccata
11	Rue	Camille Périer	Noyer
7	Rue	Camille Périer	Catalpa bignoides
166	Route de	Carrières sur Seine	Séquoia
2	Avenue des	Champagnes	Cèdre
6	Rue des	Chardrottes	Ailhante
11	Rue	Charles Despeaux	Platane
11	Rue	Charles Despeaux	Erable
	Passage	Clérault	Pin
1	Avenue d'	Epremesnil	Cedrus atlantica
11	Avenue d'	Epremesnil	Chêne
15	Avenue d'	Epremesnil	Cedrus atlantica
10	Rue	Esther Lacroix	Pin
6	Avenue de la	Faisanderie	Pin sylvestre
48-54	Avenue	Foch	Sequoai Dendron
48-54	Avenue	Foch	Robinier
48-54	Avenue	Foch	Hêtre
48-54	Avenue	Foch	Sophora
48-54	Avenue	Foch	Sequoai Dendron
48-54	Avenue	Foch	Noyer
48-54	Avenue	Foch	Hêtre
48-54	Avenue	Foch	Sophora
48-54	Avenue	Foch	Platane
2	Rue	François Laubeuf	Picea abies
51	Rue	François Laubeuf	Pin
6	Rue des	Garenes	Platane
37	Rue du	Général Colin	Sequoai
37	Rue du	Général Colin	Sequoai
31	Rue du	Général Leclerc	Pin
71	Rue du	Général Leclerc	cyprès
17	Avenue du	Général Sarrail	Cedrus atlantica
14	Avenue du	Général Sarrail	Cercis siliquastrum
18	Avenue du	Général Sarrail	Platane
10	Rue	Georges Clémenceau	Arbre tortueux
20	Rue	Georges Clémenceau	Araucaria araucana
16	Rue	Henri Ramas	Pinus griphitii

n°	Rue	voie	caractéristiques
91	<i>Boulevard</i>	<i>Jean Jaurès</i>	Séquoia
Entre le 29 et le 27	<i>Rue</i>	<i>Jules Ferry</i>	Cèdre
1	<i>Rue de</i>	<i>Jussieu</i>	Cèdre
6	<i>Rue</i>	<i>Labelonye</i>	Pin
15	<i>Rue</i>	<i>Labelonye</i>	Platane
22	<i>Rue</i>	<i>Labelonye</i>	Tilleul
36	<i>Rue</i>	<i>Labelonye</i>	Platanes
12	<i>Rue</i>	<i>Lafontaine</i>	Cèdre
7	<i>Rue</i>	<i>Lafontaine</i>	Cèdre
16	<i>Rue</i>	<i>Lafontaine</i>	Marronnier
14	<i>Villa</i>	<i>Lambert</i>	Mûrier
3 à 7	<i>Rue</i>	<i>Lantoine</i>	Micocoulier
18	<i>Rue</i>	<i>Lantoine</i>	Erable sycomore
6	<i>Avenue</i>	<i>Larcher</i>	Magnolia
11	<i>Avenue</i>	<i>Larcher</i>	Abies
6 & 8	<i>Rue de la</i>	<i>Liberté</i>	Cedrus atlantica
69	<i>Rue du</i>	<i>Lieutenant Ricard</i>	Cèdre
6	<i>Route de</i>	<i>Maisons</i>	Erable
86	<i>Route de</i>	<i>Maisons</i>	cèdre
134	<i>Route de</i>	<i>Maisons</i>	Cèdre
156	<i>Route de</i>	<i>Maisons</i>	Cèdre
156	<i>Route de</i>	<i>Maisons</i>	Cèdre
29	<i>Rue</i>	<i>Marcelin Berthelot</i>	Erable
17	<i>Rue</i>	<i>Pasteur</i>	Cèdre
11bis	<i>Rue</i>	<i>Pasteur</i>	Abies
15	<i>Avenue des</i>	<i>Pommerots/7 rue Charles Despeaux</i>	deux ifs à prunes
2	<i>Avenue</i>	<i>Roger</i>	Chêne
31	<i>Rue des</i>	<i>Sablons</i>	Bouleau
65 à 69	<i>Rue des</i>	<i>Sablons</i>	Abies
113	<i>Rue des</i>	<i>Sablons</i>	Saule
8	<i>Rue de</i>	<i>Sahune</i>	Cedrus atlantica
5	<i>Rue de</i>	<i>Sahune</i>	Kaki
8	<i>Rue de</i>	<i>Sahune</i>	Bouquet d'ifs
6	<i>Allée de</i>	<i>Trianon</i>	Cyprès de Provence
34	<i>Rue le</i>	<i>Val Sablon</i>	cèdre
42	<i>Route du</i>	<i>Vésinet</i>	Cèdre
15bis	<i>Avenue</i>	<i>Victor Hugo</i>	Thuja
19	<i>Avenue</i>	<i>Victor Hugo</i>	Platane
26-28	<i>Avenue</i>	<i>Victor Hugo – Institut Bon Sauveur</i>	Marronnier
26-28	<i>Rue</i>	<i>Victor Hugo – Institut Bon Sauveur</i>	Marronnier
26-28	<i>Rue</i>	<i>Victor Hugo – Institut Bon Sauveur</i>	Marronnier
7	<i>Rue des</i>	<i>Vignobles</i>	Abies
105	<i>Avenue du</i>	<i>Maréchal Foch</i>	Chêne
11	<i>Place du</i>	<i>Général De Gaulle</i>	Sept Tilleuls
6	<i>Rue</i>	<i>Camille Périer</i>	Cépée tilleuls
6	<i>Rue</i>	<i>Camille Périer</i>	Jeune chêne
6	<i>Rue</i>	<i>Camille Périer</i>	Quatre marronniers
6	<i>Rue</i>	<i>Camille Périer</i>	If
6	<i>Rue</i>	<i>Camille Périer</i>	Jeune pin
3	<i>Avenue</i>	<i>Ernest Bousson</i>	Six marronniers
3	<i>Avenue</i>	<i>Ernest Bousson</i>	Tilleul
3	<i>Avenue</i>	<i>Ernest Bousson</i>	Bouquet d'érables
3	<i>Avenue</i>	<i>Ernest Bousson</i>	Couple marronnier / tilleul
3	<i>Avenue</i>	<i>Ernest Bousson</i>	Platane
3	<i>Avenue</i>	<i>Ernest Bousson</i>	Erable
3	<i>Avenue</i>	<i>Ernest Bousson</i>	Tilleul

LISTE DES ELEMENTS BATIS OU ILOTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés aux plans de zonage. Ces éléments font l'objet de mesures de protection particulières édictées par le règlement écrit.

Les protections édictées sont différentes selon qu'il s'agit d'éléments bâtis isolés ou d'îlots pour lesquels la protection porte sur la composition urbaine et architecturale ainsi que sur les équilibres entre les espaces publics et privés, libres et bâtis,...

Ce dispositif de protection implique un régime particulier des autorisations d'urbanisme. En application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 est soumise à permis de démolir.

◆ Les éléments bâtis isolés identifiés aux plans de zonage

adresse			référence cadastrale	
n°	voie	nom	section	n°
19	avenue d'	Aligre	AT	171
20	avenue d'	Aligre	AT	165
22	avenue d'	Aligre	AT	166
3	avenue	Aristide Briand	AT	540
5	avenue	Aristide Briand	AT	541
9	avenue	Aristide Briand	AT	542
3	rue du	Bac	AH	14/27/38
8	rue	Beauregard	AS	195
29	avenue de	Brimont	AR	214
45	avenue de	Brimont	AR	281
2	rue	Camille Périer	AI	506
4	rue	Camille Périer	AI	505
6	rue	Camille Périer	AI	445
9	rue	Camille Périer	AI	470
17	rue	Camille Périer	AI	18
21	rue	Camille Périer	AI	20
18	rue	Charles Despeaux	AS	317
2	avenue du	Château de Bertin	AI	780
12	rue du	Docteur Rochefort	AI	301
27	rue des	Écoles	AT	95
5	avenue d'	Epremesnil	AT	235
11	avenue d'	Epremesnil	AT	236
15	avenue d'	Epremesnil	AT	237
1	avenue	Ernest Bousson	AI	446
3	avenue	Ernest Bousson	AI	447
42 - 44	rue	Esther Lacroix	AI	498

8	avenue de la Faisanderie		AR	36
adresse			référence cadastrale	
n°	voie	nom	section	n°
15	rue	François Laubeuf	AK	514
17	rue	François Laubeuf	AK	515
22	rue du	Général Colin	AT	204
3	place du	Général de Gaulle	AI	440
5	place du	Général de Gaulle	AI	441
7	place du	Général de Gaulle	AI	442
9	place du	Général de Gaulle	AI	443
	place du	Général de Gaulle –Hôtel de ville	AI	436
6-8	avenue du	Général Sarrail	AT	140-141
10	avenue du	Général Sarrail	AT	139
11	avenue du	Général Sarrail	AT	528
12	avenue du	Général Sarrail	AT	132
16	avenue du	Général Sarrail	AT	381
18	avenue du	Général Sarrail	AT	370
26	avenue du	Général Sarrail	AT	501
34	avenue du	Général Sarrail	AT	539
6	rue	Georges Clémenceau	AT	100
29	rue	Georges Clémenceau	AT	48
10	rue	Henri Penon	AK	53
16	rue	Labelonye	AT	30
18 bis	rue	Labelonye	AT	896
42	rue	Labelonye	AT	552
44	rue	Labelonye	AT	552
6	avenue	Larcher	AT	212
38	avenue du	Maréchal Foch	AI	4
105	avenue du	Maréchal Foch	AR	82
131	avenue du	Maréchal Foch	AR	22
7	avenue du	Maréchal Joffre	AT	41
9 et 11	avenue du	Maréchal Joffre	AT	348 / 347
1	rue	Max Roujou	AS	122
2	Rue des	Pommerots	AT	318
	quai du	Nymphée – mur « Bertin »	AI	(plusieurs
2	avenue	Roger	AR	27
25	avenue des	Tilleuls	AT	324
23 ter	avenue des	Tilleuls	AT	323
19	avenue	Victor Hugo	AS	256

◆ Fiches descriptives des éléments bâtis isolés protégés

19 avenue d'Aligre



Références cadastrales : AT 171

Description :

Immeuble inclus dans l'îlot d'Aligre et figurant à l'inventaire de la DRAC

Datation : 4ème quart du XIX siècle

Observations : maison à volumétrie complexe, articulée par une tour, soulignée par les différents types de toitures (en pavillon, en pans brisés). Moulures des bandeaux horizontaux et modillons de l'entablement de la tour¹.

¹ inventaire DRAC

20 avenue d'Aligre

Les maisons réalisées par François Eugène Bardon

Né en 1813, Bardon, élève des Beaux-Arts, était un architecte des bâtiments civils. Résidant à Chatou, avenue Paul Doumer, il a réalisé de nombreux immeubles de rapport à Paris ainsi qu'un chalet pour l'exposition universelle de 1878. Il a également beaucoup œuvré à Chatou en réalisant des nombreuses villas et quelques hôtels particuliers, une école et en participant à la restauration de l'Eglise au lendemain de la guerre de 1870.

Les plans de certaines de ces villas ont été publiés dans le recueil de Jacques Lacroux, « Le recueil de la Brique Ordinaire en 1878 ».

Il a également fait partie des 17 bienfaiteurs qui se sont réunis à l'initiative du maire de l'époque pour acheter la villa de Camille Périer afin de faire le nouvel Hôtel de Ville.

La majorité des maisons et des hôtels particuliers qu'il a réalisés a été heureusement préservée à Chatou et constitue un ensemble représentatif du travail de l'architecte et des modes en matière de maisons individuelles à la fin du 19ème siècle :

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| ❖ 20 avenue d'Aligre | ❖ 1 avenue Ernest Bousson |
| ❖ 22 avenue d'Aligre | ❖ 22 rue du Général Colin |
| ❖ 3 place du Général de Gaulle | ❖ 42 et 44 rue Esther Lacroix |
| ❖ 5 place du Général de Gaulle | ❖ 15, rue François Laubeuf |
| ❖ 7 place du Général de Gaulle | |



Références cadastrales : AT 165

Description :

Immeuble construit par l'architecte Eugène François Bardon et figurant à l'inventaire de la DRAC. Cet immeuble est inclus dans l'îlot Aligre.

Datation : 1882

Meulière, pierre, brique. Toit à longs pans de pente raide.

Observations : maison construite par l'architecte catovien François Eugène Bardon et publiée dans le recueil de LACROUX. Qualité de perception des volumes où la faible saillie verticale est soulignée par la toiture. Eléments architectoniques de grande qualité : frise d'entablement à métopes de céramique, modillons sculptés des consoles et originalité des lucarnes².

² inventaire DRAC

22 avenue d'Aligre



Références cadastrales : AT 166

Description :

Immeuble construit par l'architecte Eugène François Bardon et figurant à l'inventaire de la DRAC. Cet immeuble est inclus dans l'ilot Aligre ainsi que le kiosque.

Datation : 1883

Meulière, pierre, brique. Toit à forte pente.

Observations : les saillies verticales sont accentuées par les pignons. La brique joue le rôle de parement dans la structure des angles (assises alternées). Il faut remarquer le traitement de l'encadrement des baies progressif selon l'étage (fine moulure en accolade au rez de chaussée, larmier sur cul de lampe à l'étage, fermette débordante de la lucarne du pignon). Frise continue de bandeaux de céramique³.

3 avenue Aristide Briand



Références cadastrales : AT 540

Description :

Datation : vers 1880

³ inventaire DRAC

5 avenue Aristide Briand



Références cadastrales : AT 541

Description :

Datation : vers 1880

9 avenue Aristide Briand



Références cadastrales : AT 542

Description :

Maison pittoresque construite dans un style néo-traditionnel d'inspiration russe. A noter la qualité de l'ornementation des charpentes et la présence de frises et moulures de bois sculptées ou découpées.

Cette maison est comprise dans l'ensemble urbain des avenues Paul Doumer et Aristide Briand.

3 rue du Bac

Maison Levanneur

La maison Levanneur est le vestige d'un ensemble de bâtiments beaucoup plus important. La première maison fut construite en 1775 sous l'impulsion du Seigneur de Bertin.

Vers 1830, une partie de la maison est utilisée comme bar et pour la restauration. C'est à partir de 1855 qu'elle se développe après l'acquisition d'une partie des bâtiments par Marcault. La maison Levanneur dispose d'une terrasse et de chambres meublées, louées souvent par des artistes (Maupassant y aurait séjourné).

En 1900, alors que les bâtiments commencent à se dégrader, Derain et Vlaminck qui viennent de se rencontrer louent au père Levanneur une salle abandonnée. La maison est encore habitée en 1936 mais commence à tomber en ruine. Lors de l'aménagement du nouveau pont en 1966, de nouvelles habitations sont démolies et les bâtiments restant sont abandonnés. En 1991, la maison est achetée par la Ville de Chatou. Elle est réhabilitée. En 1997, à l'initiative de la Ville et du ministère de la culture, elle devient Centre National d'Art Contemporain renouant ainsi avec son passé.



Références cadastrales : AH 14-27-38

8 rue Beauregard



Références cadastrales : AS 195

Description :

Datation : vers 1900

29 avenue de Brimont

L'avenue de Brimont a été créée en 1854 lors du lotissement du très grand domaine de la Faisanderie. Les premières maisons qui y furent construites, appartenaient à de riches parisiens qui en faisaient leurs résidences secondaires. Chatou était alors un lieu de villégiature privilégié, certaines de ces maisons ont été préservées ainsi que certaines dépendances.



Références cadastrales : AR 214

Description :

« Communs » d'une immense propriété résidence secondaire qui comprenait 3 maisons, 1 kiosque, 2 pavillons, des serres et des bâtiments ruraux.

Il a été construit vers 1880.

Il figure à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 1er quart XXème siècle.

Meulière, brique, moellons.

Observations: Anciens communs constitués d'un pavillon à deux étages carrés encadré de deux ailes basses (rez-de-chaussée et combles). La structure est marquée par les linteaux clavés en brique et le faux pan de bois du pavillon⁴.

45 avenue de Brimont



Références cadastrales : AR 281

Description :

Pavillon d'entrée d'une grande propriété, ancienne résidence secondaire. Corps de bâtiment implanté perpendiculairement à l'alignement de l'avenue.

Il a été construit en 1870.

⁴ inventaire DRAC

2 et 4 rue Camille Périer



Références cadastrales : AI 505 et 506

Description :

Maisons jumelles figurant à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 4ème quart XIX siècle.

Pierre, brique, meulière. Toit brisé.

Observation : maison double, à deux logements indépendants, composée de manière homogène : corps de logis possédant deux avant corps latéraux. Murs en brique, angles à bossage. Décor de type "classique" : volutes, table affleurée, balustres, petits pilastres à chapiteaux. Linteaux ornés : clé en volute, bas relief⁵.

6 rue Camille Périer



Références cadastrales : AI 445

Description :

Immeuble des Services Techniques municipaux figurant à l'inventaire de la DRAC

Datation : fin 3ème quart XIX siècle.

Meulière, brique, pierre, Toits brisé en pavillon.

Observations : Maison de plan carré à avant corps latéral. Murs briques, chaînage des angles et des baies en pierre. Décor "classique": modillon à triglyphes et mutules. l'accent est porté sur l'avant corps par une frise à festons ornés de coquilles, et par la double lucarne dressée devant le toit en pavillon (lucarne à deux niveaux) Sculpture Vitrail.⁶

⁵ inventaire DRAC

⁶ inventaire DRAC

9 rue Camille Périer



Références cadastrales : AI 470

Description :

Immeuble figurant à l'inventaire de la DRAC

Datation : Fin 4ème quart du XIX siècle.

Meulière, pierre, brique. Toit brisé, dôme à pans.

Observations : Maison à avant corps central à pans coupés. Présente une alternance d'assise de briques et de pierres Frise d'entablement enduit-crépi. Vocabulaire "classique" (consoles de balcon à guirlande, balustres). Remarquer l'axialité: avant-corps - perron - Balcon - lucarne à fronton brisé.⁷

17 rue Camille Périer



Références cadastrales : AI 18

Description :

Maison plus ancienne que la grande majorité des maisons du bas de Chatou, elle a été construite vers 1854.

Les travaux auraient été réalisés par François Laubeuf entrepreneur, maître charpentier à Chatou, qui participa notamment à la restauration de l'Église Notre Dame après la guerre de 1870.

⁷ inventaire DRAC

21 rue Camille Perrier



Références cadastrales : AI 20

Description :

Datation : 4ème quart XIX^{ème} siècle

Observations : Maison comprenant un rez-de-chaussée, l'étage carré et un étage de comble, présentant trois travées en façade. Le rez-de-chaussée traité en bossage à refends continus ; larmiers de baies, pilastres cannelés aux angles. Polychromie par enduit blanc et briques peintes.

18 rue Charles Despeaux



Références cadastrales : AS 317

Description :

Construction de style "Anglo-normand", toits à longs pans, demi-croupe, faux colombage en relief sur la façade, caractéristique des architectures balnéaires.

2 avenue du Château de Bertin



Références cadastrales : AI 780

Description :

Cette villa fut construite en 1857 par l'architecte Chatelet pour Louis Adrien Moisant sur l'emplacement du premier château de la seigneurie de Chatou. Le volume cubique accentue la pureté de la composition symétrique où la travée centrale en léger ressaut est couronnée d'un ample fronton curviligne. Le style architectural, la végétation environnante et la proximité de la Seine concourent à donner à cette construction une inspiration néo-paladienne.⁸

⁸ « Chatou Croissy sur Seine Villégiatures en bordure de Seine » L. Robert 1993

12 rue du Docteur Rochefort



Références cadastrales : AI 301

Description :

Cette maison date vraisemblablement du XVII^{ème} siècle. Elle a longtemps été connue comme ayant abrité l'ancien bailliage (circonscription du bailli, officier d'épée ou de robe qui rendait la justice au nom du Roi ou du Seigneur). Il semblerait cependant que cette interprétation soit abusive. Cependant cette maison particulièrement typique est sans doute l'une des plus anciennes de Chatou. Les deux lions qui en marquent l'entrée ornaient la terrasse et les pavillons du grand réservoir dans le haut des jardins de Bertin.

27 rue des Écoles



Références cadastrales : AT 95

Description :

Dans cette maison vécurent Bernard Bruyère et son épouse Françoise. Bernard Bruyère fut l'un des grands égyptologues du 20^{ème} siècle.

Nommé en 1914 à l'institut français d'Archéologie Orientale, il est surtout connu pour ses fouilles sur le site de Der-Et-Medinch, sur lequel il publia une vingtaine de volumes. Le centre d'Etude et d'Histoire de l'Art porte son nom.

Maison figurant à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 3^{ème} quart XIX siècle.

Enduit blanc. Toit brisé.

Observations : Maison à trois travées, intérêt de l'axialité marquée par le perron-balcon soutenu par les colonnettes sur piédestal (formant porche). Lucarnes couronnées de frontons triangulaires⁹.

⁹ inventaire DRAC

5 avenue d'Epresmesnil

L'avenue d'Epresmesnil a été créée en 1848 à l'initiative du baron du même nom, à la suite du morcellement d'une grande propriété qui surplombait la Seine.

Une fois lotis les terrains ont été achetés par de riches parisiens qui y firent construire leur résidence secondaire.

Ce lotissement et cette installation de résidence secondaire sera annonciateur d'un phénomène qui touchera tous les quartiers du bas de Chatou.



Références cadastrales : AT 235

Description :

Elle a probablement été construite à la même époque que les maisons situées au 11 et au 15 de l'avenue d'Epresmesnil. Résidence secondaire d'une riche parisienne, la propriété comportait de très nombreuses dépendances, dont un kiosque et une maison de jardinier.

11 avenue d'Eprenesnil



Références cadastrales : AT 236

Description :

Maison principale construite en 1851 par l'architecte Emile Leménil. Elle constituait avec un ensemble de dépendances une résidence secondaire typique. L'annexe située derrière la maison, qui était une « salle de billard » est particulièrement intéressante.

Aujourd'hui, l'immeuble abrite des bureaux.



15 avenue d' Eprenesnil



Références cadastrales : AT 237

Description :

La maison est construite en 1851. Des communs sont construits vers 1860 et la maison est agrandie vers 1875. Il est probable que la maison ait subi de profondes transformations vers 1910. Résidence secondaire dans un premier temps, elle devient résidence principale vers 1865.

Elle abrite aujourd'hui l'association paroissiale "l'Eau vive".

1 avenue Ernest Bousson



Références cadastrales : AI 446

Description :

Immeuble construit par l'architecte François Eugène Bardon (cf supra note sur F.E. Bardon)

Aujourd'hui l'immeuble abrite divers services municipaux.

3 avenue Ernest Bousson



Références cadastrales : AI 447

Description :

Propriétaire constructeur : Ernest Morizot (1834-1907).

Maison de style Louis XIII en pierres et briques en remplissage, pierres de taille, soubassement en meulière.

28 ouvertures déclarées imposables en 1885.

Aujourd'hui l'immeuble abrite divers services municipaux.



42 et 44 rue Esther Lacroix



Références cadastrales : AI 498

Description :

Immeuble construit par l'architecte François Eugène Bardon (cf supra note sur François Eugène Bardon). Il figure à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 1876

Meulière, pierre Toit en pavillon, toit à longs pans.

Observations : Maison construite par FE Bardon pour E. Bousson. Corps de logis à cinq travées, deux en saillies latérales, balcon sur trompe, chaînage des angles en harpe, niche ornée d'un vase, sculpture animalière (chouette, tête de lion), de satyre et de coquille. Frise d'entablement en triglyphe et modillons. Echauguette¹⁰.

8 avenue de la Faisanderie



Références cadastrales : AR 36

Description :

Cette serre, pavillon et pigeonnier faisaient partie d'une propriété, résidence secondaire.

Ils ont été construits avant 1885.



¹¹ inventaire DRAC

15 rue François Laubeuf



Références cadastrales : AK 514

Description :

Immeuble construit par l'architecte François Eugène Bardon (cf supra note sur François Eugène Bardon). Il figure à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 1880-1890.

Meulière, pan-de-bois, brique. Toits à longs pans, pavillon, demi-croupe.

Observations : Maison construite par FE Bardon pour F. Laubeuf en annexe à sa précédente maison. Publiée dans le recueil de Planat (XIX^e siècle). Bâtiment de type pittoresque par l'usage du vrai pan-de-bois, mise en œuvre de la brique (arêtes de poisson), volumétrie complexe des toits, encorbellement curviligne du balcon. Grande qualité de l'ornementation de charpente : balustrades, sculptures. Noter le ressaut formé par la cheminée apparente percée de fenêtres au rez-de-chaussée et à l'étage. Vitrail.¹¹

17 rue François Laubeuf



Références cadastrales : AK 515

Description :

Datation : 3^eme quart XIX^{ème} siècle

Moellons enduits. Pans de bois. Toit débordant à faible pente.

Observation : Maisons composée d'un corps de logis parallèle à la voie publique. Soubassement en meulière et rez-de-chaussée enduit portant en léger encorbellement le pan-de-bois. Toit largement débordant. Demi-croupe.

¹¹ inventaire DRAC

22 rue du Général Colin



Références cadastrales : AT 204

Description :

Immeuble construit par l'architecte François Eugène Bardon (cf supra note sur F.E. Bardon). Il figure à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 1870 –1885

Meulière, pierre, brique, carreaux de céramique;

Observations : Demeure construite par François Eugène Bardon, publiée dans le recueil de Jacques Lacoux "La brique ordinaire". Maison posée sur un haut soubassement, possédant un avant-corps central à pans coupés. Il faut souligner la qualité de la mise en œuvre de la brique qui forme un réseau décoratif sur toute la façade. La céramique orne les allèges et la frise de métopes. Axialité : perron-lucarne en brique.¹²

3 place du Général de Gaulle



Références cadastrales : AI 440

Description :

Immeuble construit par l'architecte François Eugène Bardon compris dans un ensemble urbain (cf supra note sur F.E. Bardon). Il figure à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 1880

Observations : construction mitoyenne, en alignement sur rue ; probablement construite par F.E. Bardon pour le maire Ernest Bousson. Les éléments décoratifs (feston, blason) et architecturaux (arc en anse de panier, pignon, toit à forte pente) présentent une maison de genre néogothique tardif. L'élément prédominant en est la triple baie couronnée d'un fronton-pignon frappée du blason.¹³

¹² Inventaire DRAC

¹³ Inventaire DRAC

5 et 7 place du Général de Gaulle



Références cadastrales : AI 441 - 442

Description :

Immeubles construits par l'architecte François Eugène Bardon compris dans un ensemble urbain (cf supra note sur F.E. Bardon). Il figure à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 1881

Meulières, pierres mosaïques.

Observations : maisons mitoyennes, en alignement sur rue, conçues de manières autonomes mais présentant un ensemble cohérent en façade.

Probablement construites par FE Bardon. L'étage d'attique unifie par la composition en mosaïque à motifs floraux les deux habitations. Remarquer que le N° 5 est composé d'une travée étroite et d'une travée large (dissymétrie) alors que le N° 7 est axé sur la travée centrale. Grande richesse du décor (balustrade, volutes, consoles, modillons).¹⁴

¹⁴ inventaire DRAC

9 place du Général de Gaulle



Références cadastrales : AI 443

Description :

Immeuble compris dans un ensemble urbain, figurant à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 1880-1885

Pierre, céramique.

Observations : maison à quatre travées sur rue. Le rez-de-chaussée est conçu en soubassement avec ligne de refend. Les deux étages carrés ont leurs baies liées verticalement pour le chaînage en harpe. Frise d'entablement en céramique à volutes soulignées par des bandeaux de briquettes¹⁵.

place du Général de Gaulle – Hôtel de Ville



Références cadastrales : AI 436

Description :

Le bâtiment qui abrite aujourd'hui l'Hôtel de Ville fut construit vers 1730 sur l'emplacement d'une demeure beaucoup plus ancienne. En 1829, la demeure est achetée par Camille Périer, alors député. En 1878, la propriété est rachetée par un groupe de dix sept bienfaiteurs rassemblés par le maire pour devenir l'Hôtel de Ville.

Le gros œuvre du bâtiment actuel date de 1730 mais celui-ci fut l'objet de nombreuses modifications intérieures et extérieures. Les peintures des salons du rez-de-chaussée (actuellement salon des mariages et bureau des adjoints) ont été réalisées à la demande de Camille Périer et datent donc du début du 19ème siècle. Le campanile est construit en 1879. En 1925, de nombreux travaux d'aménagement sont entrepris à l'intérieur du bâtiment. En 1964, lors de la rénovation du bâtiment, l'enduit de brique et de pierre qui le recouvre depuis le 19ème siècle est enlevé.

¹⁵ inventaire DRAC

6 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 141

Description :

Datation : vers 1850

Observations : maison mitoyenne à trois travées à la volumétrie simple. Décor : encadrement des baies, bandeaux séparant les niveaux, pilastre d'angle.

8 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 140

Description :

Datation : vers 1850

Observations : maison sur plan en L. Le rez-de-chaussée est traité en bossage à refends continus avec arc de linteaux clavés. Réhaussement des combles tardif.¹⁶

¹⁶ Inventaire DRAC

10 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 139

Description :

Immeuble figurant à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 3ème quart du XIX siècle.

Moellons, enduit lisse, crépi.

Observations : maison sur plan carré, trois travées sur le milieu de parcelle. Bandeaux horizontaux séparant les niveaux, ressaut d'angle. Noter le couronnement en clôture basse à dés¹⁷.



Maison de Georges Mandel

Il s'agit d'une maison datant du 3ème quart du 19ème siècle. Elle a vu naître Louis Georges Rothschild mieux connu sous le nom de Georges Mandel (1885-1944). Homme politique, proche de Clémenceau, député, Ministre des Postes et Ministre des Colonies. En 1940, il s'oppose à l'armistice du Maréchal Pétain. Arrêté et déporté pendant la guerre, il est fusillé en 1944.

¹⁷ Inventaire DRAC

11 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 528

Description :

Immeuble figurant à l'inventaire de la DRAC et compris dans l'îlot "Aligre".

Datation : 3ème quart XIX siècle.

Pierre, meulière, brique. Toit brisé, en pavillon.

Observations : maison à avant-corps latéral couvert en pavillon. Celui-ci possède des baies géminées au rez-de-chaussée et à l'étage. Décor : triple baies à l'étage carré. Assises de moellons en ressaut, bandeaux de brique horizontaux séparant le rez-de-chaussée de l'étage, frise de brique ornée de métopes de céramique, asymétrie de la composition. Lucarne à jambage en briques de biais¹⁸.

12 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 132

Description :

Datation : vers 1870

Observations : Maison à cinq travées en façade. Décor "classique" avec pilastre, bandeaux à bossage à chanfrein. Lucarne centrale à jambages en manière de pilastre et fronton triangulaire. Noter le couronnement par une balustrade en fonte¹⁹.

¹⁸ « Chatou Croissy sur Seine Villégiatures en bordure de Seine" L. Robert 1993

¹⁹ Inventaire DRAC

16 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 381

Description :

Datation : vers 1850

Observations : Maison à trois travées en façade. Décor : pilastre d'angle en harpe; frise de denticules de l'entablement à moulures.²⁰

18 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 370

Description :

Datation : 1er quart XIXème siècle

Meulière, brique. Toit brisé.

Observation : Maison de plan carré isolée en milieu de parcelle. Lecture verticale par liaison des baies. Linteau clavé et allège à balustre. Accent porté sur l'axe par saillie de la travée centrale et traitement de la lucarne (volute de jambage). Bandeaux de céramique des linteaux de l'étage.

²⁰ Inventaire DRAC

26 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 501

Description :

Datation : 1857

Observations : Murs en moellons, toit mansardé.
Grilles et portail ouvragés.

34 avenue du Général Sarrail



Références cadastrales : AT 539

Description :

Datation : 3ème quart du XIX^{ème} siècle.

Meulière, enduit blanc, Toit brisé.

Observations : Maison à trois travées de façade, décor « classique » par pilastre à refends, le soubassement formant piédestal. Larmiers à modillons. Axialité par perron, saillie de la travée centrale et traitement particulier de la moulure d'entablement souligné par des consoles en volute et métopes florales.²¹

²¹ Inventaire DRAC

6 rue Georges Clémenceau



Références cadastrales : AT 100

Description :

Immeuble figurant à l'inventaire de la DRAC.

Datation : vers 1900

Pierre et brique. Toit brisé.

Observations : immeuble en partie aligné sur la rue qui présente deux façades. Plaque portant les noms de JAMIN (architecte) et LAUBEUF (entrepreneur). Le rez-de-chaussée est traité en bossage à refends, les trois étages carrés en brique avec chaînage de pierres sont divisés en deux registres par les bandeaux. Décor en haut relief sur les linteaux et sur le trumeau²².

29 rue Georges Clémenceau



Références cadastrales : AT 48

Description :

Immeuble figurant à l'inventaire de la DRAC.

Datation : 3ème quart XIX^{ème} siècle.

La structure en bois écoté de cette maison évoque la ramure d'un arbre. On a là un exemple de "maison fabrique" que l'on attendrait plus logiquement dans un parc de château ou de grande demeure. Ce type de construction, dont un des promoteurs les plus renommés en région parisienne fut l'architecte Tricotel, connut une grande vogue de la fin du XIX^{ème} siècle jusque dans les années 1930²³.

²² invetaire DRAC

²³ "Chatou Croissy sur Seine Villégiatures en bordure de Seines" L. Robert 1993

10 rue Henri Penon



Références cadastrales : AK 53

Description :

Château de la Pièce d'Eau et maison de gardien.

Le "château" de la Villa Lambert a été conçu pour Louis Etienne LAMBERT à partir d'un projet de l'architecte Alfred Gaultier en 1883. La construction proprement dite commença en 1884. Sur un haut soubassement formant terrasse, le château de briques et pierres est composé d'un rez-de-chaussée dont les assises alternées forment bossage, et d'un étage qui concentre l'effet architectural autour de la baie centrale dont les colonnes supportent la double lucarne. Une modification des combles au XX^{ème} siècle alourdit la lecture de cet édifice, dont l'éclectisme emprunte largement au style de la Renaissance française. Le château de la Pièce d'Eau est la première maison construite dans le lotissement de la « Villa Lambert ».

Le pavillon du gardien, simple volume cubique accosté d'une tourelle, utilise un vocabulaire simple et efficace (façade aveugle sur la rue et meurtrière) pour exprimer sa fonction tout en évoquant le style architectural des propriétés qu'il protège²⁴.

16 rue Labelonye



Références cadastrales : AT 30

Description :

Datation : vers 1900

Observations : Grilles et portail ouvragés.

²⁴ "Chatou Croissy sur Seine Villégiatures en bordure de Seines" L. Robert 1993

18 bis rue Labelonye



Références cadastrales : AT 896

Description :

Anciens communs implantés perpendiculairement à l'alignement de la rue. Toits brisés, pavillon central et lucarnes. Utilisation du pan de bois, frises et lambrequins de bois sculpté ou découpé.

42 rue Labelonye



Références cadastrales : AT 552

Description :

Maison éditée au centre d'une vaste parcelle, dans un style faisant référence à l'architecture des villégiatures balnéaires.

Volumétrie simple, avant corps central constitué par une terrasse et un balcon sur colonnes et consoles ouvragées, frises et lambrequins. Toiture en zinc.

44 rue Labelonye



Références cadastrales : AT 552

Description :

Annexe et clôture.

Construction éditée à l'angle de la rue Labelonye et de la rue de la Procession. Façade tournée vers l'intérieur de la propriété. Utilisation de la brique et du pan de bois au premier niveau.

6 avenue Larcher



Références cadastrales : AT 212

Description :

Construction édifée dans un style rappelant l'architecture "balnéaire" des villas anglo-saxonnes. Toit brisé, balcons et oriel en encorbellement sur consoles de bois sculpté.

38 avenue du Maréchal Foch



Références cadastrales : AI 4

Description :

Fontaine.

105 avenue du Maréchal Foch



Références cadastrales : AR 82

Description :

Le bâtiment se situe à l'ancien emplacement d'un pavillon de chasse construit par l'architecte François Belanger pour le Comte d'Artois, futur Charles X.

Les deux pavillons qui en marquent l'entrée sont les pavillons d'origine et sont classés monuments historiques.

Le pavillon de chasse construit à la fin du XVIIIème siècle a été démoli en 1862, et remplacé par le bâtiment actuel réalisé selon les plans de l'architecte C. Bourlier. Le vaste parc qui l'entourait a été vendu par lot en 1924.

131 avenue du Maréchal Foch



Références cadastrales : AR 22

Description :

Ces deux pavillons qui donnent actuellement sur l'avenue du maréchal Foch, étaient les « communs » et la maison de concierge de l'un des domaines les plus importants de Chatou à la fin du XIX^{ème} siècle. La propriété comprenait, outre le château, un bâtiment rural, deux serres, une maison de jardinier, une salle de jeux, une écurie, une maison de concierge, des communs, une pompe à vapeur et un réservoir. Le château Secrétan, monument de l'architecture 1880, fut détruit en 1966 au profit d'une résidence²⁵.

²⁵ "Mémoire en Images – Chatou" P. Arrivetz 2003

7 avenue du Maréchal Joffre



Références cadastrales : AT 41

Description :

Maison figurant à l'inventaire de la DRAC.

Le pignon sur rue de la maison présente une élévation dont le parement combine la mise en œuvre vernaculaire du pan-de-bois, agrémenté ici d'une utilisation en arête de poisson des briques bichromes, et l'utilisation de garde-corps que l'on retrouve aussi dans l'architecture balnéaire. Probablement érigée autour des années 1890, c'est un exemple d'un certain éclectisme architectural hors des références historiques²⁶.

9 et 11 avenue du Maréchal Joffre



Références cadastrales : AT 348 et 347

Description :

Maison figurant à l'inventaire de la DRAC.

Meulière, brique, pan-de-bois. Toit à deux pans, demi-croupe.

Observations : Ensemble de corps de logis se développant en ailes en équerre. Pignon sur rue avec loge en encorbellement. Architecture genre "néo-régionaliste"²⁷.

²⁶ "Chatou Croissy sur Seine Villégiatures en bordure de Seines" L. Robert 1993

²⁷ inventaire DRAC

1 rue Max Roujou



Références cadastrales : AS 122

Description :

Cette chapelle fut érigée par les parents Usquin à la mémoire de leur fils disparu Raoul Usquin, jeune peintre qui se donna la mort à 24 ans en 1894. Un tableau d'auguste Renoir, *Les enfants Usquin*, exposé au musée d'Orsay, perpétue vraisemblablement le souvenir de cette famille²⁸.

²⁸ "Mémoire en Images – Chatou" P. Arrivetz 2003

Mur du Parc du Château de Bertin – quai du nymphée



Références cadastrales : AI 301 - 780 - 780 - 781 - 773 - 298 - 776 - 294 - 293 - 292 - 291 - 290 - 289 - 288 - 286 - 498 - 161 - 160 – 159

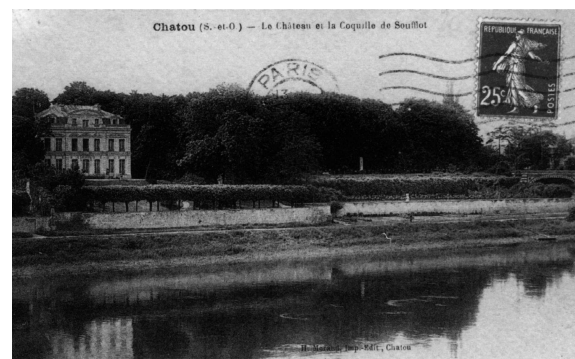
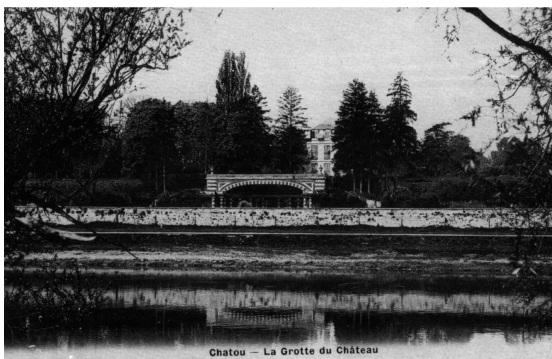
Description :

Ce mur continu d'environ 390 mètres de longueur, sur une hauteur d'environ 3 mètres, serait les vestiges du Parc du Château de Bertin.

Henri Léonard de Bertin, Contrôleur Général des Finances acquies la Seigneurie de Chatou en 1762. Il fit procéder à la répartition des terres des communes de Montesson et de Chatou, avec retour d'une partie en sa faveur. Puis il opéra un important remembrement pour y établir un grand potager afin de se livrer à une série d'expérience en matière de « culture ». Après avoir fait restaurer et agrandir le Château Vieux situé dans le prolongement du « bailliage », il fit élever un peu plus loin un nouveau château entouré de vastes jardins. Le Château Neuf a été démoli en 1910.

Le parc d'agrément comprenait une splendide terrasse, des parterres, bosquets, pépinières, bassins, chaumière, plantes exotiques, orangerie, pavillons chinois, jeu de bague²⁹ et un nymphée.

Le Nymphée réalisé selon les plans de Soufflot fut achevé en 1777. Il est classé Monument Historique. Ses abords sont protégés au titre des sites inscrits.



²⁹ «Vivre à Chatou à la fin du XVIIIème siècle- Le village retrouvé» CRHC 1989

2 rue des Pommerots / 22 ter avenue des Tilleuls



Références cadastrales : AT -318

Description :

Datation : 4^{ème} quart XIX^{ème} siècle

2 avenue Roger



Références cadastrales : AR 27

Description :

Le kiosque faisait partie d'une propriété appartenant à un anglais résidant à Chatou.

Avec la serre, le jardin d'hiver et l'orangerie, le kiosque était un élément récurrent dans la constitution des grandes propriétés de la fin du 19^{ème} siècle. Celui-ci a été construit avant 1885.

23 ter et 25 avenue des Tilleuls



Références cadastrales : AT 324 - AT 323

Description :

La première a été construite vers 1858, la deuxième vers 1878. A l'origine, résidences secondaires, ces constructions sont devenues résidences principales à la fin du XIX^{ème} siècle.

Habitations basses épousant le style "chalet". Ce style fut très en vogue à partir de l'exposition universelle de Paris de 1867, à tel point que la rue Aristide Briand porta le nom de la rue des Chalets. L'ancien propriétaire de l'avenue des Tilleuls, le marquis d'Aligre, fit insérer dans tous les actes de propriétés une servitude de vue interdisant d'édifier sur les berges de Seine des constructions s'élevant au dessus du sol de l'avenue³⁰.



19 avenue Victor Hugo



Références cadastrales : AS 256

Description :

Datation : 1er quart du XX^{ème} siècle

³⁰ "Mémoire en Images – Chatou" P. Arrivetz 2003

◆ Listes des ensembles ou îlots bâtis à protéger

référence cadastrale	adresse
----------------------	---------

Nom de l'îlot	section	n°	n°	voie	
ALIGRE	AT	527	8	avenue d'	Aligre
	AT	176	9	avenue d'	Aligre
	AT	175	11	avenue d'	Aligre
	AT	159	12	avenue d'	Aligre
	AT	160	14	avenue d'	Aligre
	AT	174	15	avenue d'	Aligre
	AT	173	15 bis	avenue d'	Aligre
	AT	161	16	avenue d'	Aligre
	AT	DP		avenue d'	Aligre
	AT	171	19	avenue d'	Aligre
	AT	165	20	avenue d'	Aligre
	AT	166	22	avenue d'	Aligre
	AT	169	28	avenue d'	Aligre
	AT	172	17-17 bis	avenue d'	Aligre
	AT	868	5	avenue du	Général Sarrail
	AT	869	5	avenue du	Général Sarrail
	AT	156 / 526	5 bis	avenue du	Général Sarrail
	AT	157	5 ter	avenue du	Général Sarrail
	AT	158	5 quater	avenue du	Général Sarrail
	AT	162	7	avenue du	Général Sarrail
	AT	163	9	avenue du	Général Sarrail
	AT	528	11	avenue du	Général Sarrail
	AT	529	13	avenue du	Général Sarrail
	AT	519	15	avenue du	Général Sarrail
AT	168	17	avenue du	Général Sarrail	

RAMAS	AI	465	8	rue	Henri Ramas
	AI	464	10	rue	Henri Ramas
	AI	463	12	rue	Henri Ramas
	AI	462	14	rue	Henri Ramas
	AI	461	16	rue	Henri Ramas

	référence cadastrale		adresse		
BOUSSON	AI	424	8	avenue	Ernest Bousson
	AI	421	10	avenue	Ernest Bousson
	AI	420	12	avenue	Ernest Bousson
	AI	419	14	avenue	Ernest Bousson
	AI	418	16	avenue	Ernest Bousson
	AI	504	18	avenue	Ernest Bousson
	AI	503	20	avenue	Ernest Bousson

27 MARTYRS	AI	24	1	avenue des	27 Martyrs
	AI	27	3	avenue des	27 Martyrs
	AI	60	4	avenue des	27 Martyrs
	AI	28	5	avenue des	27 Martyrs
	AI	59	6	avenue des	27 Martyrs
	AI	57	6 bis	avenue des	27 Martyrs
	AI	783	7	avenue des	27 Martyrs
	AI	808	8	avenue des	27 Martyrs
	AI	33	9	avenue des	27 Martyrs
	AI	53	10	avenue des	27 Martyrs
	AI	811	12	avenue des	27 Martyrs
	AI	51	14	avenue des	27 Martyrs
	AI	50	16	avenue des	27 Martyrs
	AI	37	18	avenue des	27 Martyrs
	AI	23	27	rue	Camille Périer
	AI	61	1	route de	Carrières
AI	36	40	rue	François Laubeuf	

TILLEULS 2-6	AT	433	2	avenue des	Tilleuls
	AT	255	4	avenue des	Tilleuls
	AT	256	6	avenue des	Tilleuls

	référence cadastrale		adresse		
JOFFRE	AS	27	22	avenue du	Maréchal Joffre
	AS	26	24	avenue du	Maréchal Joffre
	AS	25	26	avenue du	Maréchal Joffre
	AS	24	28	avenue du	Maréchal Joffre
	AS	23	30	avenue du	Maréchal Joffre

DOUMER	AT	548		avenue	Aristide Briand
	AT	540	3	avenue	Aristide Briand
	AT	541	5	avenue	Aristide Briand
	AT	542	9	avenue	Aristide Briand
	AT	264	8	avenue	Aristide Briand
	AT	262	10	avenue	Aristide Briand
	AT	261	12	avenue	Aristide Briand
	AT	386	14	avenue	Aristide Briand
	AT	269	1 & 3	avenue	Paul Doumer
	AT	276	4 bis	avenue	Paul Doumer
	AT	268	5	avenue	Paul Doumer
	AT	277	6	avenue	Paul Doumer
	AT	267	7	avenue	Paul Doumer
	AT	278	8	avenue	Paul Doumer
	AT	266	9	avenue	Paul Doumer
	AT	279 / 444	10	avenue	Paul Doumer
	AT	265	11	avenue	Paul Doumer
	AT	443	12	avenue	Paul Doumer
	AT	263	13	avenue	Paul Doumer
	AT	260	15	avenue	Paul Doumer
	AT	545	17	avenue	Paul Doumer
	AT	259	19	avenue	Paul Doumer
	AT	DP		avenue	Paul Doumer
	AT	281	14	avenue des	Tilleuls
	AT	546		avenue des	Tilleuls
	AT	387	8	avenue des	Tilleuls
	AT	547		avenue des	Tilleuls

FOCH / DE GAULLE	AI	438	24	avenue du	Maréchal Foch
	AI	439	26	avenue du	Maréchal Foch
	AI	437	1	place du	Général de Gaulle
	AI	440	3	place du	Général de Gaulle
	AI	441	5	place du	Général de Gaulle
	AI	442	7	place du	Général de Gaulle
	AI	443	9	place du	Général de Gaulle

	référence cadastrale		adresse		
VILLA LAMBERT	AK	52	2	Villa	Lambert
	AK	54	3	Villa	Lambert
	AK	55	3bis	Villa	Lambert
	AK	415	4	Villa	Lambert
	AK	56	5	Villa	Lambert
	AK	50	6	Villa	Lambert
	AK	57	7	Villa	Lambert
	AK	34	8	Villa	Lambert
	AK	58	9	Villa	Lambert
	AK	32	10	Villa	Lambert
	AK	33	10A	Villa	Lambert
	AK	63	11	Villa	Lambert
	AK	364	12	Villa	Lambert
	AK	363	14	Villa	Lambert
	AK	29	16	Villa	Lambert
	AK	28	18	Villa	Lambert
	AK	27	20	Villa	Lambert
	AK	421	22	Villa	Lambert
	AK	59	9	Villa	Lambert
	AK	60	9	Villa	Lambert
	AK	61	9	Villa	Lambert
	AK	62	9	Villa	Lambert
AK	422	20	Villa	Lambert	
AK	53	10	rue	Henri Penon	

	référence cadastrale		adresse		
MAXIME LAUBEUF	AT	481	5	avenue des	Tilleuls
	AT	297	7	avenue des	Tilleuls
	AT	298	9	avenue des	Tilleuls
	AT	299	11	avenue des	Tilleuls
	AT	300/301	13/15	avenue des	Tilleuls
	AT	302	17	avenue des	Tilleuls
	AT	319	15 bis	avenue des	Tilleuls
	AT	320	19	avenue des	Tilleuls
	AT	321	21	avenue des	Tilleuls
	AT	322	23/23bis	avenue des	Tilleuls
	AT	323	23 ter	avenue des	Tilleuls
	AT	324	25	avenue des	Tilleuls

◆ Fiches descriptives des ensembles ou îlots protégés

Ilot Aligre



Références cadastrales : AT 527-176-175-159-160-174-173-161 171-165-166-169-172-868-869-156-526-157-158-162-163-528-529-519-168-DP

Description :

L'îlot "Aligre" couvre la rue d'Aligre et les immeubles qui la borde ainsi que le côté impair de la rue Sarrail. Il comprend plusieurs constructions et arbres isolés remarquables identifiés au titre de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme et deux espaces boisés classés.

La rue d'Aligre a été créée en 1844. La fermeture de cette avenue aux moyens de transport sur l'avenue de St Germain, aujourd'hui avenue Foch, fut décidée à son ouverture³¹.

La rue d'Aligre ouvre une perspective sur l'Hôtel de Ville. L'ensemble urbain est caractéristique des morcellements du XIX^{ème} siècle tant par la composition rigoureuse du tracé viaire : "les trois avenues" que par l'éclectisme des bâtiments qui la compose. Les voies sont plantées d'arbres d'alignement. Les clôtures sont hautes et agrémentées de grilles en fer forgé ouvragé. On devine plusieurs kiosques disparaissant sous la végétation. L'homogénéité de l'îlot est perturbée par la présence de quelques immeubles récents.



³¹ "Mémoire en Images – Chatou" P. Arrivetz 2003

Ilot Ernest Bousson



Références cadastrales : AI 424-421-420-419-418-504-503

Description :

La rue Ernest Bousson est une voie plantée, dans l'axe de l'avenue d'Aligre et de l'avenue Adrien Moisant. Elle ouvre une perspective sur l'Hôtel de Ville. Elle est bordée, notamment coté sud par de belles villas construites dans le quatrième quart du XIX^{ème} siècle, inscrites à l'inventaire de la DRAC.

Anciennement rue de l'Hôtel de Ville, ouverte en 1878, plantée d'arbres en 1880, la rue pris le nom d'Ernest Bousson en 1911. Ce maire à l'esprit créateur transforma le visage de sa commune et ses contemporains lui en surent gré. Lors d'une de ses délibérations, en 1899, le Conseil Municipal déclara: "Il y a exactement vingt ans que la commune de Chatou a subi les transformations qui ont fait de l'ancien village une des plus belles villes du département". La décision de principe était prise de donner le nom d'Ernest Bousson à une rue de Chatou. ³²



³² "Chatou 1980 - nos rues et leur histoire" M. Deroin-Thévenin

Ilot Henri Ramas



Références cadastrales : AI 465-464-463-462-461

Description :

La rue Henri Ramas, coté impair, est bordée de cinq maisons implantées très régulièrement à 11m de l'alignement et adossées au fond de parcelle.

Les cinq maisons sont inscrites à l'inventaire de la DRAC.

Au 8 et 10, deux maisons non mitoyennes, de volumétrie semblable : trois travées en façade; rez-de-chaussée, étage carré, étage de comble, toit brisé, pilastres d'angle, datant du 1^{er} quart du XIX^{ème} siècle.³³

Au 12 et 14, deux maisons non mitoyennes, de volumétrie semblable : trois travées en façade, sans étage de comble. Pilastres d'angle. Moulure simple des chambranles. Datation 4^{ème} quart XIX^{ème} siècle.³⁴

Au 16, maison de plan carré à deux travées en façade. La brique orne de manière ponctuelle la structure: claveau de linteau, bandeau horizontal, jambage des lucarnes. Noter la qualité des lucarnes en pierre et briques à fine moulure de denticules. Datation 4^{ème} quart du XIX^{ème} siècle.³⁵

Cette rue fut tracée vers 1850. Initialement rue Sous-Bois, puis rue du Centre, elle prit le nom d'Henri Ramas en 1940.³⁶

³³ ³⁴ ³⁵ Inventaire DRAC

³⁶ " Chatou 1980 – nos rues et leur histoire" M. Deroin-Thévenin

Ilot 24 & 26 avenue du Maréchal Foch 1 à 9 place du Général de Gaulle



Références cadastrales : AI 438 439 437 440 441 442 443

Description :

L'ensemble urbain compris entre la rue Camille Périer, l'avenue Foch et la place du Général de Gaulle est exceptionnel à Chatou. Il est composé de sept immeubles mitoyens, édifiés à l'alignement. Trois d'entre eux ont été dessinés par Eugène François Bardon.



La place du Général de Gaulle, anciennement place de l'Hôtel de Ville a accueilli la construction d'hôtels particuliers et d'immeubles de caractère autour de la mairie dans le cadre du rachat de l'ancienne propriété de Camille Périer par les "dix-sept" en 1879. Le souvenir de plusieurs personnalités est attaché à cette place : au n°7 s'installèrent en 1900 Louis-Charlemagne Derain et son jeune fils André. Au n°5 vécut François-Eugène Bardon. L'immeuble édifié à l'angle de la rue Camille Perier a abrité le poste de Chatou jusque dans les années soixante³⁷.



Le côté pair de la place a été reconstruit lors des opérations de rénovation urbaine.

³⁷ "Mémoire en Images – Chatou" P. Arrivetz 2003

Ilot 22 au 30 avenue du Maréchal Joffre



Références cadastrales : AS 27-26-25-24-23

Description :

Ensemble urbain homogène de 5 pavillons identiques construits entre 1887 et 1930.

Les constructions sont implantées régulièrement à 19 m de l'alignement et environ 2,50 m des fonds de parcelles.

Les clôtures à l'alignement sont constituées d'un muret surmonté d'une grille et doublée de haies vives.

La voie est plantée d'arbres.



Ilot rue Paul Doumer – rue Aristide Briand



Références cadastrales : AT—255-256-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-276-277-278-279-281-386-387-433-444-443-540-541-542-545-546-547-548-DP

Description :

La rue Paul Doumer, anciennement rue des Vaucelles, et la rue Aristide Briand, anciennement rue des Chalets, furent tracées peu de temps après l'arrivée du chemin de fer. Elles rejoignent toutes deux l'avenue des Tilleuls.

Ces rues peu larges sont agrémentées de plantations d'alignement et bordées de propriétés fortement arborées. Elles offrent encore aujourd'hui un caractère verdoyant et champêtre, en bordure de Seine et à proximité immédiate de la voie ferrée qui domine le site.

Cet ensemble urbain contient une construction identifiée au titre de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme.



Ilot Villa Lambert



Références cadastrales : AK 52-53-54-55-56-415-56-50-57-34-58-32-33-63-364-363-29-28-27-421-59-60-61-62-422

Description :

En 1873, Louis Etienne Lambert acquiert le parc de la pièce d'eau lors du morcellement, par la famille Lacroix, de ce qui fut le domaine de Bertin. Le nouveau propriétaire envisage dès l'origine un lotissement partiel, simultanément à la construction de sa propre demeure; une voie privée bordée de murs de clôture sépare alors les maisons du parc du "château". L'ensemble porte alors le nom de son promoteur, Villa Lambert, et témoigne encore aujourd'hui d'une opération immobilière de prestige.

Le lotissement de la Villa Lambert est composé d'une suite de parcelle, de taille moyenne, disposées le long d'une voie. Sur chacune d'elles s'élève une maison, en retrait d'alignement, au centre d'un jardin privatif.

La voie menant au château et aux autres propriétés garde encore aujourd'hui l'aspect d'une rue privée. Les piliers, les murs surmontés d'une balustrade et surtout les grilles ornées du chiffre du propriétaire signalent l'entrée du domaine privé³⁸.



³⁸ "Chatou Croissy sur Seine Villégiatures en bordure de Seines" L. Robert 1993

Ilot avenue des Vingt-sept Martyrs



Références cadastrales : AI 24-27-60-28-59-57-783-808-33-53-811-51-50-37-23-61-36

Description :

L'avenue de la Pièce d'Eau, aujourd'hui rue des Vingt Sept Martyrs, fut ouverte en 1873 dans le prolongement de la Villa Lambert.

La rue est agrémentée de plantations d'alignement. Les clôtures, très homogènes sont constituées le plus souvent de hauts murs et de portails en fer forgé ouvragé. La plupart des constructions principales sont implantées très en retrait, au milieu de leur parcelle. Quelques annexes et notamment des garages, sont édifiés directement à l'alignement de la voie et en limite séparative.

Plusieurs arbres remarquables ont été répertoriés dans cet ensemble urbain.



Quai Maxime Laubeuf

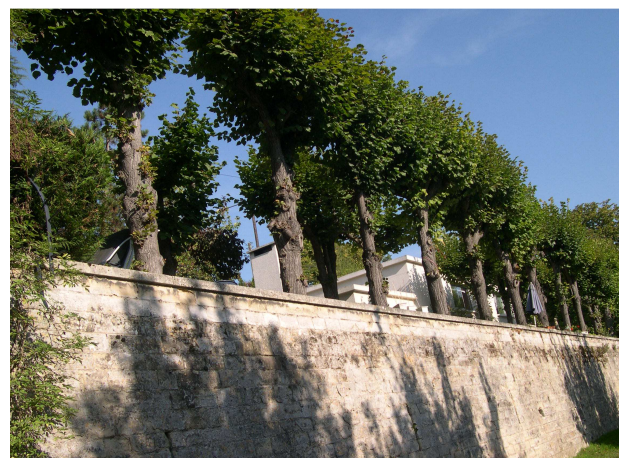


Références cadastrales : AT 297-298-299-300-301-302-319-320-321-322-323-324-481-DP

Description :

Situé en contrebas de l'avenue des Tilleuls, entre le pont de chemin de fer et Croissy sur Seine, le quai Maxime Laubeuf est constitué d'un ancien chemin de halage bordé par un ensemble de petites villas édifiées dans le style chalet. L'ancien propriétaire de l'avenue des Tilleuls, le marquis d'Aligre, fit insérer dans tous les actes de propriétés une servitude de vue interdisant d'édifier sur les berges de Seine des constructions s'élevant au-dessus du sol de l'avenue. Les premières villas furent construites sur les berges entre 1859 et 1868, face aux avenues des Pommerots et des Vaucelles³⁹. Deux villas présentant un intérêt particulier font l'objet d'une protection au titre du bâti isolé répertorié (23 ter et 25 avenue de Tilleuls).

Cet ensemble pittoresque se caractérise par une urbanisation discontinue et aérée, tantôt à l'alignement du quai, tantôt en terrasse. L'îlot est traversé de cheminements piétonniers qui relient le quai à l'avenue. La hauteur des constructions ne dépasse pas la hauteur de l'avenue des Tilleuls.



³⁹ "Mémoire en image – Chatou" P. Arrivetz - 2003